

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 08
Fax +41 31 634 50 54
obergericht-straf.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Urteil

SK 22 336

Bern, 13. Dezember 2022

Besetzung

Oberrichter Gerber (Präsident i.V.),
Oberrichter Vicari, Oberrichter Zbinden
Gerichtsschreiberin Ragonesi

Verfahrensbeteiligte

A. _____
verteidigt durch Rechtsanwalt B. _____
Beschuldigter/Berufungsführer

gegen

Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern, Nordring 8,
Postfach, 3001 Bern

Gegenstand

Widerhandlungen gegen das Baugesetz und Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz

Berufung gegen das Urteil des Regionalgerichts Berner Jura-Seeland (Einzelgericht) vom 2. November 2021 (PEN 2021 145)



Erwägungen:

I. Formelles

1. Kassation / Erstinstanzliches Urteil

Das erste Urteil im Verfahren PEN 18 545 des Regionalgerichts Berner Jura-Seeland (nachfolgend Vorinstanz) vom 7. Juni 2019 wurde mit Beschluss der 2. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Bern vom 3. Juni 2020 kassiert (pag. 366). Daraufhin wies die Vorinstanz die Anklage zur Ergänzung/Berichtigung an die Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland zurück (Art. 329 Abs. 2 der Schweizerischen Strafprozessordnung [StPO; SR 312.0]).

Mit Urteil vom 2. November 2021 erkannte die Vorinstanz schliesslich was folgt (pag. 439 ff.; Hervorhebungen im Original):

I.

A. _____ wird freigesprochen:

1. von der Anschuldigung der **Widerhandlungen gegen das Baugesetz**, angeblich **mehrfach** begangen von Januar 2013 bis September 2017 in . _____ C. _____, D. _____ (Weg) . _____ (E. _____), Parzelle Nr. _____,

- 1.1 durch **Bauen ohne Baubewilligung**, angeblich begangen durch

Erstellen eines Studios anstelle eines bewilligten Büros im Zwischengeschoss (Ziff. 1.1. der Anklageschrift)

- 1.2 durch **Missachtung von Auflagen**, angeblich begangen durch

- 1.2.1 Vermietung einer bewilligten 5.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an die Familie F. _____. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziff. 1.6. der Anklageschrift)

- 1.2.2 Vermietung des nicht bewilligten Zimmers 2 in der 3-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an G. _____ (Ziff. 1.4.1. der Anklageschrift)

- 1.2.3 Vermietung des nicht bewilligten Fitnessraumes im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich zur Benutzung aller Bewohner (Ziff. 1.4.4 der Anklageschrift)

- 1.2.4 Vermietung des Zimmers 2 einer nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung sowie des Büro-Empfangs im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal, namentlich an H. _____. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziff. 1.7.2 der Anklageschrift)

unter Ausrichtung einer **Entschädigung** an A. _____ von **CHF 1'621.45** für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte im Verfahren PEN 21 145,

unter Ausrichtung einer **Entschädigung** an A. _____ von **CHF 1'440.50** für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte im Verfahren PEN 18 545 (gemäss Beschluss SK 19 434),

unter Auferlegung der anteilmässigen **Verfahrenskosten (1/2)**, sich zusammensetzend aus Kosten der Untersuchung BJS 17 14027 von CHF 300.00 , Kosten des Verfahrens PEN 18 545 (gemäss Beschluss SK 19 434 vom 03.06.2020) von CHF 500.00 und Kosten des Gerichts (inkl. schriftliche Begründung) von CHF 1'100.00, insgesamt bestimmt auf **CHF 1'900.00, an den Kanton Bern**.

Wird keine schriftliche Begründung verlangt, reduziert sich die Gebühr um CHF 500.00. Die **reduzierten Verfahrenskosten** betragen damit **CHF 1'400.00**.

II.

A. _____ wird schuldig erklärt:

1. der **Widerhandlungen gegen das Baugesetz, mehrfach** begangen von Januar 2013 bis September 2017 in . _____ C. _____, D. _____ (Weg) . _____ (E. _____), Parzelle Nr. _____,

1.1 durch **Bauen ohne Baubewilligung**, mehrfach begangen, durch

- 1.1.1 Erstellen einer 3-Zimmerwohnung, einer 2-Zimmerwohnung und 5 einzelner Zimmer mit je WC und Dusche sowie eines Fitnessraums anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen im ersten Obergeschoss (Ziff. 1.2. der Anklageschrift)
- 1.1.2 Erstellen einer zusätzlichen, nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung nebst der bewilligten 3.5 und 5.5-Zimmerwohnung sowie den bewilligten Büros im zweiten Obergeschoss (Ziff. 1.3. der Anklageschrift)

1.2 durch **Missachtung von Auflagen**, begangen durch

- 1.2.1 Vermietung einer bewilligten 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an die Familie I. _____ als Hauswarte. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Anklageschrift Ziff. 1.5)
- 1.2.2 Vermietung der nicht bewilligten 2-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an J. _____ (Ziff. 1.4.2 der Anklageschrift)
- 1.2.3 Vermietung von 3 einzelnen Zimmern im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an die K. _____ GmbH (Ziff. 1.4.3 der Anklageschrift)
- 1.2.4 Vermietung des Zimmers 1 einer nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal, namentlich an L. _____. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziff. 1.7.1 der Anklageschrift)

2. der **Widerhandlungen gegen das Strassenverkehrsgesetz durch Fahren ohne Berechtigung**, begangen am 11.12.2017, 11.40 Uhr in . _____ C. _____, D. _____ (Weg) . _____, M. _____ Tankstelle

und in Anwendung der
Art. 21 Satz 2, 34, 42, 44, 47, 106 StGB
aArt. 50 Abs. 1, 3 (schwerer Fall) BauG
Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG
Art. 422, 426 Abs. 1 StPO

verurteilt:

1. Zu einer **Geldstrafe** von 10 Tagessätzen zu CHF 150.00, ausmachend total **CHF 1'500.00**.
Der Vollzug der Geldstrafe wird aufgeschoben und die Probezeit auf 2 Jahre festgesetzt.
2. Zu einer **Verbindungsbusse** von **CHF 600.00**. Die Ersatzfreiheitsstrafe bei schuldhafter Nichtbezahlung wird auf 2 Tage festgesetzt.
3. Zu einer **Übertretungsbusse** von **CHF 26'000.00**. Die Ersatzfreiheitsstrafe bei schuldhafter Nichtbezahlung wird auf 260 Tage festgesetzt.
4. Zu den auf den Schuldspruch entfallenden **Verfahrenskosten (1/2)**, sich zusammensetzend aus Kosten der Untersuchung BJS 17 14027 von CHF 300.00 , Kosten des Verfahrens PEN 18 545 (gemäss Beschluss SK 19 434 vom 03.06.2020) von CHF 500.00 und Kosten des Gerichts (inkl. schriftliche Begründung) von CHF 1'100.00, insgesamt bestimmt auf **CHF 1'900.00**.
Wird keine schriftliche Begründung verlangt, reduziert sich die Gebühr um CHF 500.00. Die **reduzierten Verfahrenskosten** betragen damit **CHF 1'400.00**.

5. [Eröffnungsformel]

2. **Berufung**

Gegen dieses Urteil meldete A. _____ (nachfolgend Beschuldigter), verteidigt durch Rechtsanwalt B. _____, mit Schreiben vom 5. November 2021 form- und fristgerecht die Berufung an (pag. 446). Die erstinstanzliche Urteilsbegründung datiert vom 13. Mai 2022 (pag. 451 ff.) und wurde den Parteien gleichentags mit Verfügung zugestellt (pag. 505 f.).

Mit form- und fristgerechter Berufungserklärung vom 1. Juni 2022 (pag. 517 ff.) wurde die Berufung auf die Schuldsprüche der Widerhandlungen gegen das Baugesetz (gesamte Ziff. II.1. des erstinstanzlichen Dispositivs) und der Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz durch Fahren ohne Berechtigung (Ziff. II.2. des erstinstanzlichen Dispositivs), die gesamte Strafzumessung sowie den Kosten- und Entschädigungspunkt (soweit nicht auf die Freisprüche entfallend) beschränkt. Die Generalstaatsanwaltschaft verzichtete mit Eingabe vom 13. Juni 2022 auf eine Teilnahme am oberinstanzlichen Verfahren (pag. 525).

Mit Schreiben vom 22. Juni 2022 erklärte sich der Beschuldigte mit der Durchführung eines schriftlichen Berufungsverfahrens einverstanden (pag. 532). Mit Verfügung vom 24. Juni 2022 wurde gestützt auf Art. 406 Abs. 2 StPO ein schriftliches Verfahren angeordnet. Gleichzeitig wurde dem Beschuldigten eine Frist zur schriftlichen Begründung seiner Berufung angesetzt (pag. 534 f.). Mit Eingabe vom 22. August 2022 reichte die Verteidigung die Berufungsbegründung zu den Akten (pag. 551 ff.). Mit Verfügung vom 24. August 2022 erachtete die Verfahrensleitung

den Schriftenwechsel als abgeschlossen und stellte den schriftlichen Entscheid der Kammer in Aussicht (pag. 568 f.).

3. **Oberinstanzliche Beweisergänzungen**

Im oberinstanzlichen Verfahren wurden von Amtes wegen ein aktueller Strafregisterauszug vom 14. Juli 2022 (pag. 543), ein ADMAS-Auszug vom 14. Juli 2022 (neu: Auszug IVZ [Informationssystem Verkehrszulassung] pag. 544 f.) sowie ein aktueller Bericht vom 13. Juli 2022 über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschuldigten (pag. 538 ff.) eingeholt. Sodann wurden die Straftaten SK 21 377 der 2. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Bern ediert, was dem Beschuldigten mit Verfügung vom 24. November 2022 mitgeteilt wurde (pag. 572 f.).

4. **Oberinstanzliche Anträge der Verteidigung**

Rechtsanwalt B._____ stellte im Rahmen seiner Berufungsbegründung vom 22. August 2022 folgende Anträge (pag. 552 f.):

- I. Es sei die Rechtskraft betreffend die nicht angefochtenen Punkte des erstinstanzlichen Urteils, insbesondere betreffend den Freispruch wegen Widerhandlungen gegen das Baugesetz, angeblich mehrfach begangen durch Bauen ohne Baubewilligung und durch Missachtung von Auflagen, von Januar 2013 bis September 2017 in ._____ C._____, D._____(Weg) ._____ (E._____), Parzelle Nr. ._____, festzustellen (Vorwürfe gemäss Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. gemäss Ziffer 1.1 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021, gemäss Ziffer 1.4.1 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021, gemäss Ziffer 1.4.4 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021, gemäss Ziffer 1.6 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021 und Ziffer 1.7.2 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021).
- II. Das Verfahren gegen A._____ wegen Widerhandlungen gegen das Baugesetz, angeblich mehrfach begangen in der Zeit von Januar 2013 bis September 2017 auf der Parzelle Nr. ._____ am D._____(Weg) ._____ (E._____) in ._____ C._____ gemäss Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. gemäss Ziffer 1.2 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021, gemäss Ziffer 1.3 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021, gemäss Ziffer 1.4.2 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021, gemäss Ziffer 1.4.3 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021, gemäss Ziffer 1.5 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021 sowie gemäss Ziffer 1.7.1. der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021 sei vollumfänglich einzustellen.
- III. *Eventualiter*, falls keine Verfahrenseinstellung, sei Herr A._____ vollumfänglich frei zu sprechen von den Anschuldigungen
 - der Widerhandlungen gegen das Baugesetz, angeblich mehrfach begangen von Januar 2013 bis September 2013 in ._____ C._____, D._____(Weg) ._____ (E._____), Parzelle Nr. ._____,
 - durch Bauen ohne Baubewilligung, angeblich mehrfach begangen durch
 - Erstellen einer 3-Zimmerwohnung, einer 2-Zimmerwohnung und 5 einzelner Zimmer mit je WC und Dusche sowie eines Fitnessraums anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen im ersten Obergeschoss (Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. Ziffer 1.2 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021)

- Erstellen einer zusätzlichen, nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung nebst der bewilligten 3.5 und 5.5-Zimmerwohnung sowie den bewilligten Büros im zweiten Obergeschoss (Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. Ziffer 1.3 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021)
 - durch Missachtung von Auflagen, angeblich mehrfach begangen durch
 - Vermietung einer bewilligten 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal — namentlich an die Familie I._____ als Hauswarte. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. Ziffer 1.5 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021)
 - Vermietung der nicht bewilligten 2-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal — namentlich an J._____ (Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. Ziffer 1.4.2 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021)
 - Vermietung von 3 einzelnen Zimmern im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal - namentlich an die K._____ GmbH (Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. Ziffer 1.4.3 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021)
 - Vermietung des Zimmers 1 einer nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal, namentlich an L._____. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mehreinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziffer 1 des Strafbefehls vom 11. April 2018 bzw. Ziffer 1.7.1 der Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021).
- IV. Herr A._____ sei vollumfänglich frei zu sprechen von der Anschuldigung der Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz durch Fahren ohne Berechtigung, angeblich begangen am 11. Dezember 2017, 11.40 Uhr in ._____ C._____, D._____(Weg) ._____, M._____ Tankstelle (Ziffer 2 des Strafbefehls vom 11. April 2018).
- V. Herrn A._____ sei durch den Kanton Bern eine Entschädigung für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte im erstinstanzlichen Verfahren gemäss Honorarnote vom 02. November 2021 auszurichten sowie
- es seien die Verfahrenskosten des erstinstanzlichen Verfahrens dem Kanton Bern aufzuerlegen.
- VI. Herrn A._____ sei vom Kanton Bern eine angemessene Entschädigung im Umfang der Verteidigungskosten gemäss nachzureichender Honorarnote für das Berufungsverfahren auszurichten.
- VII. Die Kosten des Berufungsverfahrens seien vollumfänglich dem Kanton Bern aufzuerlegen.
- VIII. Herr A._____ sei vom Kanton Bern eine Entschädigung nach gerichtlichem Ermessen, mindestens CHF 250.00 für die wirtschaftlichen Einbussen zu bezahlen, die ihm aus der notwendigen Beteiligung am Strafverfahren entstanden sind.
- IX. Allfällige weitere Verfügungen seien von Amtes wegen zu erlassen.

5. **Verfahrensgegenstand und Kognition der Kammer**

Das Berufungsgericht überprüft das erstinstanzliche Urteil nur in den angefochtenen Punkten (Art. 404 Abs. 1 StPO). Der Beschuldigte hat das erstinstanzliche Urteil betreffend die ausgefallten Schuldsprüche (Ziff. II.1. und 2. des erstinstanzlichen Dispositivs), die gesamte Strafzumessung sowie (teilweise) den Kosten- und Entschädigungspunkt angefochten. Es kann mithin festgestellt werden, dass die Freisprüche von der Anschuldigung der Widerhandlungen gegen das Baugesetz durch Bauen ohne Baubewilligung und Missachtung von Auflagen (Ziff. I.1. des erstinstanzlichen Dispositivs) nicht mehr Gegenstand des oberinstanzlichen Verfahrens sind. Über den Kosten- und Entschädigungspunkt ist praxismässig neu zu verfügen.

Die Kammer überprüft das Urteil mit voller Kognition (Art. 398 Abs. 2 StPO), ist allerdings aufgrund der alleinigen Berufung des Beschuldigten an das Verschlechterungsverbot (Verbot der sog. «reformatio in peius», Art. 391 Abs. 2 StPO) gebunden.

II. **Anklagegrundsatz**

6. **Oberinstanzliche Vorbringen**

Seitens der Verteidigung wird im oberinstanzlichen Verfahren – wie bereits vor erster Instanz – eine Verletzung des Anklagegrundsatzes aufgrund ungenauer zeitlicher Angaben bzw. zu weit gefasstem angeblichen Tatzeitraum gerügt. Zur Begründung wird kurz zusammengefasst und im Wesentlichen vorgebracht, dass für die Beurteilung der Vorwürfe betreffend die Widerhandlungen gegen das Baugesetz nach wie vor der Strafbefehl vom 11. April 2018 bzw. die Anklageberichtigung vom 26. Mai 2021 als Grundlage diene. Angeklagt sei weiterhin ein Tatzeitraum von knapp fünf Jahren. Die Staatsanwaltschaft habe es versäumt, die Tatzeit für die einzelnen gegen den Beschuldigten erhobenen Vorwürfe aufzuführen. Trotz oder gerade wegen der erfolgten Anklageberichtigung liege daher nach wie vor eine Verletzung des Anklagegrundsatzes vor. Zudem sei nach wie vor unklar, weshalb der Tatzeitraum von Januar 2013 an genannt werde, da die Baubewilligung vom 19. Juni 2013 datiert sei und erst nach Erhalt vorgenannter Bewilligung mit dem Bauvorhaben begonnen worden sei. Welche Vorwürfe die Staatsanwaltschaft an die Adresse des Beschuldigten betreffend Januar 2013 erhebe, gehe weder aus dem Strafbefehl noch aus der Anklageberichtigung hervor. Die von der Vorinstanz vorgebrachte Rechtsprechung sei schliesslich nicht einschlägig. Vorliegend gehe es um einen angeklagten Tatzeitraum von fünf Jahren und es werde dem Beschuldigten kein gewerbsmässiges Handeln vorgeworfen. Die vorinstanzlichen Schuldsprüche würden nach dem Gesagten den Anklagegrundsatz verletzen, weshalb das Verfahren gegen den Beschuldigten wegen Widerhandlungen gegen das Baugesetz, angeblich begangen in der Zeit von Januar 2013 bis September 2017, einzustellen sei (pag. 554 ff.).

7. **Rechtliche Grundlagen**

Nach dem Anklagegrundsatz bestimmt die Anklageschrift den Gegenstand des Gerichtsverfahrens (Umgrenzungsfunktion; Art. 9 und Art. 325 StPO, Art. 29 Abs. 2 und Art. 32 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101], Art. 6 Ziff. 1 und Ziff. 3 Bst. a und b der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten [EMRK; SR 0.101]). Das Gericht ist an den in der Anklage wiedergegebenen Sachverhalt gebunden (Immutabilitätsprinzip), nicht aber an dessen rechtliche Würdigung durch die Anklagebehörde (vgl. Art. 350 StPO). Die Anklage hat die der beschuldigten Person zur Last gelegten Delikte in ihrem Sachverhalt so präzise zu umschreiben, dass die Vorwürfe in objektiver und subjektiver Hinsicht genügend konkretisiert sind. Das Akkusationsprinzip bezweckt zugleich den Schutz der Verteidigungsrechte und dient dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Informationsfunktion; BGE 143 IV 63 E. 2.2 und BGE 141 IV 132 E. 3.4.1, je mit Hinweisen). Die beschuldigte Person muss unter dem Gesichtspunkt der Informationsfunktion aus der Anklage ersehen können, wessen sie angeklagt ist. Das bedingt eine zureichende Umschreibung der Tat. Entscheidend ist, dass die betroffene Person genau weiss, welcher konkreter Handlungen sie beschuldigt und wie ihr Verhalten rechtlich qualifiziert wird, damit sie sich in ihrer Verteidigung richtig vorbereiten kann. Sie darf nicht Gefahr laufen, erst an der Gerichtsverhandlung mit neuen Anschuldigungen konfrontiert zu werden (BGE 143 IV 63 E. 2.2 und BGE 103 Ia 6 E. 1b, Urteil des Bundesgerichts [BGer] 6B_1003/2020 vom 21. April 2021 E. 1.2.1).

Die Angabe eines bestimmten Zeitraums genügt, wenn sich die zeitlichen Verhältnisse nicht exakt rekonstruieren lassen, solange für die beschuldigte Person kein Zweifel besteht, welches Verhalten ihr vorgeworfen wird. Das Gesetz verlangt nicht das präzise Datum, sondern die «Beschreibung von [...] Zeit», die üblicherweise in der Angabe eines Datums erfolgen kann. Die Zeitangabe ist indes nur eine der Angaben zur Umschreibung der Tatausführung. Es hängt wesentlich von der Beweissituation und der Gewährleistung effektiver Verteidigungsmöglichkeiten – mithin von der Verfahrensfairness – ab, ob ein längerer Zeitrahmen noch als im Sinne von Art. 325 Abs. 1 Bst. f StPO genügend bestimmt beurteilt werden kann. Mit anderen Worten bestimmt sich die (noch) zulässige Zeitangabe nach Massgabe des konkreten Anklagesachverhalts (Urteil des BGer 6B_489/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.3, mit Hinweis). Ungenauigkeiten in den Zeitangaben sind solange nicht von entscheidender Bedeutung, als für die beschuldigte Person keine Zweifel darüber bestehen, welches Verhalten ihr vorgeworfen wird. Bei gehäuften und regelmässigen Delikten wird dem Anklagegrundsatz Genüge getan, wenn die Handlungen in zeitlicher und örtlicher Hinsicht lediglich approximativ umschrieben werden. Der Zeitraum ist auf eine bestimmte Dauer einzugrenzen (Urteile des BGer 6B_1003/2020 vom 21. April 2021 E. 1.2.1; 6B_619/2019 vom 11. März 2020 E. 2.3 und 6B_907/2015 vom 7. Dezember 2015 E. 1.3).

Das Anklageprinzip ist indes verletzt, wenn die angeklagte Person für Taten verurteilt wird, bezüglich welcher die Anklageschrift den inhaltlichen Anforderungen nicht genügt, oder wenn das Gericht mit seinem Schuldspruch über den angeklagten Sachverhalt hinausgeht (Urteile des BGer 6B_1404/2022 vom 17. Januar 2022

E. 1.3; 6B_63/2020 vom 10. März 2021 E. 2.2; 6B_120/2019 vom 17. September 2019 E. 3.2; 6B_145/2019 vom 28. August 2019 E. 1.2; 6B_278/2018 vom 17. Mai 2019 E. 2.3).

8. **Erwägungen der Kammer**

Bezüglich die oberinstanzlich wiederholten und einleitend zusammengefassten Einwände der Verteidigung betreffend Verletzung des Anklageprinzips zufolge vager Zeitangaben wird vorab auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen (S. 11 der erstinstanzlichen Urteilsbegründung; pag. 461).

Die vorliegende Anklage (Strafbefehl vom 11. April 2018 und Berichtigung vom 26. Mai 2021) beschreibt zunächst in einem allgemeinen Teil die Ausgangslage und die vorgeworfene grundsätzliche Vorgehensweise des Beschuldigten bezüglich des Projekts Anbau und Aufstockung der bestehenden N._____-Ausstellhalle (E.______). Sie geht davon aus, dass sich die Geschehnisse zwischen Januar 2013 und September 2017 ereignet haben und schränkt die angeklagte Zeitspanne somit auf rund viereinhalb Jahre ein. Anschliessend folgt gemäss berichteter Anklage eine separate Auflistung, in welcher die einzelnen Handlungen näher umschrieben werden.

Der Anklage ist effektiv eine eher vage Umschreibung der Zeitangaben zu entnehmen. Als Deliktszeitraum werden – wie bereits erwähnt – rund viereinhalb Jahre angegeben (Januar 2013 bis September 2017). Allerdings ist unter dem Gesichtspunkt der Informationsfunktion des Anklageprinzips massgebend, dass der Beschuldigte genau weiss, was ihm angelastet wird, damit er seine Verteidigungsrechte angemessen ausüben kann. Ungenauigkeiten in den Zeitangaben sind solange nicht von entscheidender Bedeutung, als für ihn keine Zweifel darüber bestehen, welches Verhalten ihm vorgeworfen wird. Vorliegend handelt es sich um mehrere über einen längeren Zeitraum verübte und insoweit gehäufte Delikte im Sinne der bereits zitierten Rechtsprechung (vgl. oben E. 7.). Demzufolge wird dem Anklagegrundsatz angesichts der übrigen individualisierenden, einzigartigen (u.a. sachlichen und örtlichen) Merkmale der angeklagten Geschehnisse Genüge getan, wenn die Handlungen in zeitlicher Hinsicht lediglich approximativ umschrieben werden. Dies gilt entgegen der Auffassung der Verteidigung ganz allgemein und nicht bloss für den Fall, dass es sich um «gewerbsmässige» Delikte handelt oder der Zeitraum etwa mit «Herbst 1998» oder «einem nicht näher bestimmten Zeitpunkt innerhalb eines einzigen Monats» beschrieben wird (vgl. Urteil des BGer 6B_619/2019 vom 11. März 2020 E. 2.3 betreffend *mehrfachen* Diebstahl). Dem Beschuldigten werden zudem – wenn auch zeitlich nicht genauer eingeordnet – genaue und konkret umschriebene Tathandlungen vorgeworfen (z.B. Erstellung gewisser Räumlichkeiten, Vermietung an bestimmte Personen etc.). Diese detaillierte Umschreibung der übrigen Merkmale der Vorwürfe insbesondere in der Berichtigung des Strafbefehls vom 26. Mai 2021 vermag die vorliegende zeitliche Unbestimmtheit der Anklage aufzuwiegen (vgl. als Überblick über die bundesgerichtliche Rechtsprechung Urteil 6B_432/2011 vom 26. Oktober 2011 E. 2.3 ff.; ferner Urteile des BGer 6B_167/2014 vom 5. Januar 2015 E. 1; 6B_100/2014 vom 18. Dezember 2014 E. 2.3; 6B_441/2013 vom 4. November 2013 E. 3). Inwiefern in diesem Zusammen-

hang eine wirksame Verteidigung erschwert oder gar verunmöglicht worden sein soll, ist schliesslich weder ersichtlich noch dargelegt. Der Beschuldigte äusserte sich wiederholt und ausführlich zu den angeklagten Vorwürfen (insb. pag. 105 ff. pag. 212 ff.).

Es ist der Vorinstanz somit in der Entscheidung zu folgen, dass es dem Beschuldigten (trotz der wenig präzisen Zeitangaben in der Anklage) möglich war, sich effektiv zu verteidigen. Die angeklagten Vorwürfe können aufgrund des genau umschriebenen Sachverhalts gerichtlich beurteilt werden. Die Einwände der Verteidigung erweisen sich demnach als unbegründet. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Baubewilligung erst per 19. Juni 2013 erfolgte (pag. 7 ff.), zumal das Baugesuch bereits im Januar 2013 einging (pag. 4 ff.) und damit den angeklagten Zeitraum beschlägt. Ob sich vor der Baubewilligung strafbare Handlungen zugetragen haben, wird nachfolgend aufzugreifen sein. Der Anklagegrundsatz erweist sich in diesem Zusammenhang als nicht verletzt.

Die Vorinstanz wich allerdings insofern vom angeklagten Sachverhalt ab, als sie in Bezug auf die Anklageziffern 1.2, 1.3., 1.4.1 und 1.4.2 von einem schweren Fall (Gewinnstrebigkeit) ausging, ohne dass die entsprechenden Merkmale im Anklagesachverhalt umschrieben sind. Sie verletzt damit den Anklagegrundsatz in seiner Umgrenzungsfunktion. Auf eine Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz kann (insb. auch aus prozessökonomischen Gründen) verzichtet werden, zumal der tatsächlich angeklagte Sachverhalt – wie nachfolgend zu sehen sein wird – gestützt auf die vorliegenden Beweismittel grösstenteils erstellt werden kann.

III. Sachverhalt und Beweiswürdigung

9. Allgemeine Grundlagen der Beweiswürdigung

Betreffend die Grundlagen der Beweiswürdigung im Allgemeinen und der Aussagenanalyse im Besonderen kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (S. 11 ff. der erstinstanzlichen Urteilsbegründung, pag. 461 ff.).

10. Vorwurf der Widerhandlungen gegen das Baugesetz

10.1 Angeklagter Sachverhalt

Dem Beschuldigten wird gemäss (berichtigtem) Strafbefehl vom 11. April 2018 (pag. 147 f.) bzw. 26. Mai 2021 (pag. 372 f.) – welcher gemäss Art. 356 Abs. 1 StPO als Anklageschrift gilt – folgender Sachverhalt vorgeworfen:

1.) Widerhandlungen gegen das Baugesetz (BauG), mehrfach

[...]

1.) von Januar 2013 bis September 2017

[...]

1.) ._____ C._____, D._____(Weg) ._____ (E._____), Parzelle Nr. ._____

1.)

Der Beschuldigte, in seiner Funktion als Bauherr und Bauleiter für das Projekt Anbau und Aufstockung der bestehenden N. _____-Ausstellhalle (E. _____), baute das Projekt mit massiven Abweichungen von der am 19. Juni 2013 erteilten Baubewilligung und vermietete die Räume unter Missachtung der Auflage (gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 22. August 2013), dass die beiden bewilligten Wohnungen nur durch betriebsnotwendiges an den Standort gebundenes Personal, den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter bewohnt werden dürfen, so dass das ursprünglich bewilligte Projekt nicht mehr als solches erkennbar ist.

Konkret erstellte und vermietete der Beschuldigte Bauten und Räume wie folgt:

1.1.)

[...]

1.2.)

im ersten Obergeschoss anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen eine 3-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung, 5 einzelne Zimmer mit je WC und Dusche sowie ein Fitnessraum.

1.3.)

im zweiten Obergeschoss nebst den bewilligten 5.5-Zimmerwohnung und 3.5-Zimmerwohnung sowie Büros eine zusätzliche nicht bewilligte 3-Zimmerwohnung.

1.4.)

Der Beschuldigte vermietete die nicht bewilligten Zimmer im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal. Namentlich vermietete er die Räume wie folgt:

1.4.1.) [...]

1.4.2.) die 2-Zimmerwohnung an J. _____

1.4.3.) 3 einzelne Zimmer an die Arbeiterinnen der gegenüberliegenden K. _____

1.4.4.) [...]

1.5.)

Der Beschuldigte vermietete die nicht bewilligte 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an die Familie I. _____ als Hauswarte. Dies in der Absicht mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen.

1.6.)

[...]

1.7.)

Der Beschuldigte vermietete, in der Absicht mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen, die nicht bewilligte 3-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal wie folgt:

1.7.1.) Zimmer 1 der Wohnung an L. _____

1.7.2.) [...]

10.2 Beweisergebnis der Vorinstanz

Die Vorinstanz wies kein Beweisfazit als solches aus. Sie gelangte im Rahmen ihrer Beweiswürdigung jedoch zu folgenden Ergebnissen (S. 27 ff. der erstinstanzlichen Urteilsbegründung, pag. 477):

Ziff. 1.2 der Anklage

Gestützt auf die objektiven und subjektiven Beweismittel ist weiter erstellt, dass der Beschuldigte im 1. Obergeschoss anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen eine 3-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung, 5 einzelne Zimmer mit je WC und Dusche sowie einen Fitnessraum erstellt hat. So bestreitet der Beschuldigte die Erstellung der obgenannten Räume bei seiner ersten Einvernahme auch nicht und gibt durch die Erläuterungen zur Art der Vermietung indirekt zu, die Räume als Wohnungen (wenn auch nur für Übernachtungen) vermietet zu haben. Erst anlässlich der Hautverhandlung hält er daran fest, dass es sich um Büroräumlichkeiten handeln soll. Diese Argumentation vermag nicht zu überzeugen, zumal die Ausstattung der einzelnen Räume mit Dusche/WC sowie Wohn-, Koch- und Essbereich auf eine Wohnnutzung schliessen lässt. Vielmehr drängt die Annahme auf, dass der Beschuldigte aus verteidigungstaktischen Gründen nunmehr von Büroräumlichkeiten sprach, weshalb diese Aussage als Schutzbehauptung abzutun ist. Die Einwendung des Beschuldigten, wonach die Räume durch standortgebundenes Personal bewohnt würden, ist vorliegend nicht relevant, da diesbezüglich die Erstellung bzw. der Bau der Räume angeklagt ist und nicht die Nutzung. Betreffend die Erstellung des Fitnessraumes kann gestützt auf die Feststellungen bei der Begehung vor Ort den Ausführungen des Beschuldigten gefolgt werden, wonach dieser Fitnessbereich lediglich durch eine zwei Meter hohe Sichtschutzwand vom Ausstellungsraum abgetrennt worden sei. Der angeklagte Sachverhalt gemäss Ziff. 1.2 des Strafbefehls hat folglich als erstellt zu gelten, soweit nicht von einem «Fitnessraum», sondern eher von einem durch eine Trennwand abgetrennten «Fitnessbereich» innerhalb eines grossen Raumes auszugehen ist.

Ziff. 1.3 der Anklage

Weiter ist gestützt auf die objektiven und subjektiven Beweismittel erstellt, dass der Beschuldigte im Dachgeschoss anstelle der ursprünglich geplanten Büroräumlichkeiten eine zusätzliche, d.h. eine nicht im ursprünglichen Baugesuch aufgeführte Wohnung gebaut hat. Die 3-Zimmerwohnung verfügt mit einem Bad (inkl. Badewanne) sowie einer grosszügig gestalteten Küche über die Annehmlichkeiten einer voll ausgestatteten Wohnung. Dies, obwohl diese Wohnung nicht im ursprünglich bewilligten Bauprojekt aufgeführt war. Somit ist beweismässig erstellt, dass eine nicht bewilligte 3-Zimmerwohnung anstelle eines Büros gebaut wurde. Der Sachverhalt gemäss Ziff. 1.3 der Anklage hat folglich ebenfalls als erstellt zu gelten.

Ziff. 1.4.2. der Anklage

J._____ schloss mit der E._____ einen Mietvertrag über die 2-Zimmerwohnung am D._____(Weg) _____, _____ C._____, ab (pag. 72). Der Beschuldigte behauptet in der ersten Einvernahme ganz allgemein und oberflächlich, J._____ sei für «Bauprojekte» verantwortlich. Seine Freundin O._____ sei ebenfalls eine Angestellte der E._____ (Reinigung) (pag. 108 Z. 145 ff.; pag. 109 Z. 206 f.). Bei der zweiten Einvernahme gab der Beschuldigten an, dass J._____ «Mädchen für alles» sei, Abwart und Gärtner, und einen 50% Job habe. Diesbezüglich sind die Aussagen des Beschuldigten in sich widersprüchlich und infolgedessen nur wenig glaubhaft. Es ist auch nicht nachvollziehbar, inwiefern der Unterhalt des Gebäudes am D._____(Weg) _____ einen weiteren Abwart und Gärtner erforderlich machte, da I._____ P._____ diese Aufgaben innehatte. Möglich wäre, dass, J._____ – wenn er überhaupt für den Beschuldigten als Abwart tätig war – für die Liegenschaft am D._____(Weg) _____ zuständig war, zumal er auch dort schriftenpolizeilich gemeldet war. Der Sachverhalt gemäss Ziff. 1.4.2 der Anklageschrift ist folglich insofern erstellt, als der Beschuldigte die 2-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an J._____ vermietete. Dabei ist davon auszugehen, dass J._____ nicht für die Liegenschaft am

D. _____ (Weg) . _____ als Hausmeister, Abwart oder Gärtner tätig war bzw. für Bauprojekte des Beschuldigten zuständig war.

Ziff. 1.4.3. der Anklage:

In Würdigung der objektiven und subjektiven Beweismittel, insbesondere gestützt auf den Mietvertrag vom 26.02.2017 (pag. 88 ff.), ist weiter erstellt, dass die E. _____ sechs Zimmer an die K. _____ GmbH unter dem Titel «Geschäftsräume» vermietete (pag. 88 ff.). Gemäss Begehungsbericht der Bauabteilung der Einwohnergemeinde C. _____ wurden im Zeitpunkt der Begehung jedoch drei Zimmer als Wohnraum durch Damen der K. _____ genutzt (pag. 42; namentlich Büro 1, Zimmer 2 und Zimmer 3). Gestützt auf diesen Bericht der Einwohnergemeinde C. _____, auf welchen ohne weiteres abgestellt werden kann, ist beweismässig erstellt, dass (mindestens) die genannten drei Zimmer vom Beschuldigten an die K. _____ GmbH zur Nutzung als Wohnraum vermietet wurden. Dass es sich dabei lediglich um eine Büronutzung gehandelt haben soll, ist nicht naheliegend. Vielmehr ist aufgrund der Beobachtungen der Baubehörde sowie der Ausstattung der Zimmer mit jeweils einem eigenen Bad davon auszugehen, dass die Räumlichkeiten von den Damen der K. _____ als Wohnraum genutzt wurden. Auf die Bezeichnung als Geschäftsraummiete im Mietvertrag kann dabei nicht abgestellt werden, vielmehr ist hier die effektive Nutzung massgeblich. Dies deshalb, weil der Beschuldigte den Mietvertrag für beide Seiten persönlich unterzeichnet hat. Es handelt sich um eine Doppelvertretung, ein sogenanntes «Insichgeschäft» bzw. ein «Selbstkontrahieren». Dem Beschuldigten als einziger Gesellschafter der K. _____ GmbH muss bekannt und bewusst gewesen sein, dass die Damen der K. _____ GmbH die Räumlichkeiten als Wohnraum nutzten. Sich hinter einem Mietverhältnis mit seiner eigenen GmbH zu verstecken, ist rechtsmissbräuchlich und kann nicht geschützt werden. Der Sachverhalt betreffend Ziff. 1.4.3 der Anklageschrift hat somit insofern als erstellt zu gelten, als der Beschuldigte drei einzelne Zimmer im ersten Obergeschoss an die K. _____ GmbH vermietete und die Zimmer im Wissen des Beschuldigten als Wohnraum von den Damen der K. _____ benutzt wurden.

Ziff. 1.5 der Anklage:

Die Vermietung der bewilligten 3,5 Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an I. _____ P. _____ ist unbestritten und wird durch den Mietvertrag untermauert (pag. 84 ff.). Der Sachverhalt gemäss Ziff. 1.5 der Anklageschrift gilt vorliegend als erstellt. Zudem ist gestützt auf den Mietvertrag sowie die Aussagen des Beschuldigten davon auszugehen, dass I. _____ P. _____ allgemeine Abwartsarbeiten für die E. _____ erledigte. So wurden ihm gemäss Mietvertrag für die allgemeinen Abwartsarbeiten, Kontrolle und Überwachung der Heizung, Solaranlage, Kontrolle des Ausstellplatzes von der Miete monatlich CHF 600.00 des Mietzinses erlassen. Der Mietzins betrug nach dem genannten Abzug noch immer monatlich CHF 2'280.00 (pag. 84). Es ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass die Vermietung der Wohnung mit dem Zweck erfolgte, daraus einen Mietgewinn zu erzielen.

Ziff. 1.7.1. der Anklage

Die Nutzung des Zimmers 1 der 3-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an L. _____ ist unbestritten. Dies geht einerseits aus den Aussagen des Beschuldigten (pag. 216, Z. 12 ff.) sowie auch aus dem Begehungsbericht (pag. 43) sowie dem Auszug aus dem Einwohnerregister (pag 39 und 44) hervor. Es ist davon auszugehen, dass der Beschuldigte durch die Vermietung der Räumlichkeiten einen Gewinn erzielte, zumal er über das Sozialamt C. _____ die Anfrage erhalten habe, ob er ihr übergangsmässig ein Zimmer vermieten könne (pag. 216, Z. 12 ff.). Es liegen keine Hinweise vor und es ist auch nicht naheliegend, dass der Beschuldigte L. _____ kostenfrei in der Wohnung hätte wohnen lassen sollen. Vielmehr spricht er von einer Vermietung, welche grundsätzlich entgeltlich er-

folgt (Art. 253 OR). Der Sachverhalt gemäss Ziff. 1.7.1 der Anklageschrift hat folglich als erstellt zu gelten.

10.3 **Oberinstanzliche Vorbringen der Verteidigung**

Im Rahmen der Berufungsbegründung vom 22. August 2022 wurde kurz zusammengefasst und im Wesentlichen Folgendes vorgebracht (pag. 551 ff.):

Ad Ziff. 1.2 und 1.3 der Anklage: Die ausgeführten Innenausbauten im ersten und zweiten Obergeschoss würden weder eine Büronutzung noch eine Nutzung als Ausstellungsfläche ausschliessen. Sie seien nicht bewilligungspflichtig. Sodann werde bestritten, dass die durchgeführten Bauten massiv vom geplanten Bauvorhaben abweichen würden. Seitens des Beschuldigten sei mit den revidierten Plänen bei der Bauverwaltung C._____ vorgesprochen worden, als der Gesamtbau noch nicht fertiggestellt gewesen sei. Der Beschuldigte habe eine Projektänderung eingeben wollen. Ihm sei nicht bewusst gewesen, sich durch die nicht bewilligungsgemäss ausgeführten Innenausbauten sowie durch sein Vorgehen strafbar gemacht zu haben. Aufgrund früherer Erlebnisse bzw. Erfahrungen, wonach er mehrmals bei Änderungen im Gebäudeinneren Planänderungen eingereicht habe und diese bewilligt worden seien, sei ihm zu keiner Zeit bewusst gewesen, sich angeblich strafbar gemacht zu haben.

Ad Ziff. 1.4.2, 1.4.3, 1.5 und 1.7.1 der Anklage: Die Auflage gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 22. August 2013 sei nicht Bestandteil der Baubewilligung vom 19. Juni 2013. In der Baubewilligung werde keine Auflage genannt, wonach die Räume nur an betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal vermietet werden dürften. Sofern der Dienstbarkeitsvertrag aber als integrierender Bestandteil der Baubewilligung betrachtet werde, sei die Strafbarkeit des Beschuldigten zu verneinen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz habe die K._____ GmbH (und nicht die drei Arbeiterinnen der K._____) als Mieterin einen Mietvertrag für Geschäftsräume abgeschlossen. Als Verwendungszweck sei im Mietvertrag «Büro-Verwaltung» angegeben. Eine allfällige vertragswidrige Nutzung könne nicht dem Beschuldigten angelastet werden (Ziff. 1.4.3 der Anklage). Die Vermietung der Wohnung im zweiten Obergeschoss an P._____ I._____ (nicht Familie) werde nicht bestritten. Es handle sich hierbei aber um standortgebundenes Personal. Das Vorortsein eines Hauswirts sei betreffend die streitgegenständliche Liegenschaft zwingend erforderlich (Ziff. 1.5 der Anklage).

Ad angebliche Gewinnstrebigkeit: Es sei nicht erstellt, dass der Beschuldigte mit den erzielten Mietzinseinnahmen einen Gewinn bzw. gar einen Mehrgewinn erzielt habe. Die Vorinstanz verkenne, dass auch die Vermietung von Gewerberäumen ein Entgelt des Mieters bedinge und dieses im Vergleich zu Wohnungsmieten deutlich höher ausfalle.

10.4 **Unbestrittener/bestrittener Sachverhalt**

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, ist vorliegend unbestritten, dass der Beschuldigte am 19. Juni 2013 die Baubewilligung für das am 7. Januar 2013 eingelangte Bauvorhaben «Anbau und Aufstockung der bestehenden N._____-Ausstellhalle, Neubau von Büros und zwei Wohnungen» am D._____(Weg) ._____ erhalten hat, er beim vorliegenden Projekt als Bau-

herr und Bauleiter fungierte und das Bauprojekt nicht gemäss den am 19. Juni 2013 bewilligten Bauplänen ausführte, sondern gemäss den Bauplänen, welche er im Frühling 2017 der Bauverwaltung der Gemeinde C._____ vorlegte. Die Erstellung der in Ziff. 1.2 und 1.3 der berichtigten Anklage genannten Räumlichkeiten ist damit unbestritten (so aber nicht deren Nutzung/Zweck). Unbestritten ist ferner, dass der Beschuldigte bzw. die E._____ Räumlichkeiten an die K._____ GmbH, J._____, I._____ P._____ und L._____ vermietet hat.

Bestritten wird indes, dass der Beschuldigte das Projekt mit massiven Abweichungen von der am 19. Juni 2013 erteilten Baubewilligung gebaut habe. Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss seien nicht als «Wohnungen» gebaut worden, er habe im 1. Obergeschoss keinen «Fitnessraum» und im 2. Obergeschoss keine zusätzliche 3-Zimmerwohnung erstellt. Im 2. Obergeschoss sei nur eine Wand verschoben worden und der Fitnessraum sei lediglich durch eine zwei Meter hohe Sichtschutzwand vom Ausstellungsraum abgetrennt. Der Beschuldigte bestreitet ferner, dass gemäss Baubewilligung eine Auflage betreffend Nutzung der Räumlichkeiten bestanden habe und behauptet, dass es sich bei J._____ sowie I._____ P._____ ohnehin um standortgebundenes bzw. betriebsnotwendiges Personal handle und er drei Zimmer direkt an Mitarbeitende der K._____ GmbH vermietet habe.

10.5 **Beweismittel**

Als objektive und subjektive Beweismittel liegen der Kammer die *Strafanzeige* vom 23. Mai 2017 (pag. 1 ff.), das *Baugesuch* vom 7. Januar 2013 (pag. 4 ff.), der *Gesamtbauentscheid* vom 19. Juni 2013 (pag. 7 ff.), die *bewilligten Baupläne zum Baugesuch* vom 7. Januar 2013 (pag. 12 ff.), die *nicht genehmigten Baupläne* (pag. 30 ff.), der *Dienstbarkeitsvertrag* vom 22. August 2018 (pag. 24 ff.), ein *Auszug betreffend die am D._____(Weg) _____ gemeldeten Personen* (pag. 39), ein *Auszug aus dem Einwohnerregister der Gemeinde C._____* (pag. 44), der *Bericht über die Begehung der Räumlichkeiten am D._____(Weg) _____ in C._____* vom 6. September 2017 (pag. 42 ff.), der *Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Q._____* vom 23. Januar 2018 (pag. 56 ff.), *diverse Mietverträge für Wohn- und Geschäftsräume* (pag. 72 ff.) sowie die Aussagen von R._____ (pag. 95 ff.), S._____ (pag. 100 ff.), T._____ (pag. 217 ff.) und des *Beschuldigten* (pag. 105 ff., pag. 212 ff., pag. 223 ff., pag. 418 ff., pag. 422 f.) vor.

Die Vorinstanz hat die vorgenannten Beweismittel grundsätzlich zutreffend wiedergegeben und zusammengefasst, darauf kann vorab verwiesen werden (S. 16 ff. der erstinstanzlichen Urteilsbegründung, pag. 466 ff.). Die Aussagen des Zeugen T._____ wurden indes nicht aufgeführt bzw. zusammengefasst. Seine Aussagen sowie die übrigen Beweismittel werden – soweit notwendig – direkt im Rahmen der nachfolgenden Beweiswürdigung aufgegriffen.

10.6 **Erwägungen der Kammer**

10.6.1 **Allgemeine Würdigung der subjektiven Beweismittel**

R._____ und S._____ wurden im vorliegenden Verfahren je einmal polizeilich einvernommen. Die Einvernahmen waren nicht parteiöffentlich, wobei

S._____ dazumal als beschuldigte Person einvernommen wurde. Den Aussagen der beiden Personen kommt – wie nachfolgend zu sehen sein wird – im vorliegenden Verfahren keine ausschlaggebende Bedeutung zu (vgl. etwa das Urteil des BGer 6B_699/2018 vom 7. Februar 2019 E. 1.3). R._____ schilderte den grundsätzlich unbestrittenen Ablauf bis zur Baubewilligung vom 19. Juni 2013 in sachlicher und nachvollziehbarer Weise, obwohl er und der Beschuldigte sich im Rahmen des Projekts zerstritten (pag. 96, Z. 22 und Z. 65; pag. 98, Z. 137 ff.). Auf seine Aussagen ist abzustellen, zumal sie auch mit den Schilderungen des Beschuldigten übereinstimmen. S._____ führte ebenfalls in sachlicher Weise aus, welche Rolle er im besagten Bauprojekt innehatte. Er gestand sich eigene Fehler ein, gab ferner zu, wenn er etwas nicht mehr wusste und äusserte sich auch kritisch und reflektiert, ohne den Beschuldigten jedoch übermässig zu belasten. Seine Aussagen stimmen denn auch mit denjenigen des Beschuldigten überein.

T._____ schilderte seine Beobachtungen in sachlicher und nachvollziehbarer Weise. Er bestätigte die im Begehungsbericht dokumentierten Feststellungen (pag. 218, Z. 30 f.), gab klar zu erkennen, wenn er seine persönliche Einschätzung wiedergab (pag. 218, Z. 3; pag. 219, Z. 16 und Z. 37) und belastete den Beschuldigten auch nicht übermässig. Auf Frage der Verteidigung, ob der Beschuldigte im Zusammenhang mit dem Bau etwas habe verstecken wollen, antwortete er: «Ich möchte mich diesbezüglich nicht äussern. Ich kann das nicht abschätzen, ob das bewusst oder unbewusst war» pag. 220, Z. 34 f.). Auf seine Aussagen kann demnach ebenfalls abgestellt werden.

Hinsichtlich der Aussagen des *Beschuldigten* fällt – wie bereits die Vorinstanz festgestellt hat – im Allgemeinen auf, dass dieser im vorliegenden Verfahren teilweise versuchte, sich hinsichtlich des Bauprojekts in ein besseres Licht zu rücken und die Schuld von sich zu weisen. So gab er etwa zu Protokoll, es sei bisher immer so gewesen, dass er nach Bauabschluss die definitiven Pläne habe nachreichen können (pag. 107, Z. 115 f.), ein Teil der Umgestaltung sei wegen der Auflagen in der Baubewilligung gewesen (pag. 107, Z. 118 f.; pag. 212, Z. 41 f.), bei den Mietern handle es sich entweder um standortgebundenes Personal (pag. 108, Z. 148 f.; pag. 109, Z. 190 ff. und Z. 197 f.) oder es seien Gewerberäumlichkeiten (pag. 107, Z. 98 ff.), da er eine Rechnung für die Wasseranschlüsse erhalten habe, sei er davon ausgegangen, es sei alles in Ordnung (pag. 110, Z. 240 ff.), er habe die zusätzliche «Wohnung» im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss als Büroraum vermietet und wie dieser genutzt werde, müsse er nicht überprüfen (pag. 216, Z. 8 ff.). Die Aussagen des Beschuldigten sind nachfolgend unter ebendiesen Gesichtspunkten zu würdigen.

10.6.2 Erstellung der Räumlichkeiten

Ad Ziff. 1.2 der Anklage

Mit Gesamtbauentscheid vom 19. Juni 2013 des Regierungsstatthalteramtes Q._____ wurde das Bauvorhaben des Beschuldigten hinsichtlich des 1. Obergeschosses gemäss dem eingereichten Bauplan bewilligt. Gemäss diesem Bauplan sollte im 1. Obergeschoss eine Ausstellungsfläche sowie ein Büro für die Angestellten mit einem Büro Chef, einem Archiv, einem Balkon, einem Putz- und Ab-

stellraum, einer Toilette sowie einer Garderobe erstellt werden (pag. 16). Zuständig für die Projektplanung und das ursprüngliche Baugesuch war gemäss übereinstimmenden Aussagen R._____. Dieser erklärte zwar, dass der Beschuldigte die Räumlichkeiten in Zukunft nicht anders habe nutzen wollen (pag. 97, Z. 74 f.), konnte aber zum effektiv getätigten Innenausbau nichts sagen, da es zuvor unbestrittenermassen zum Bruch zwischen ihm und dem Beschuldigten gekommen war (pag. 96, Z. 22 und Z. 65; pag. 98, Z. 137 ff.). Dass sich der Beschuldigte und R._____ verkracht haben, bestätigte auch S._____ (pag. 101, Z. 23). Letzterer gab an, das Bauprojekt im Frühling 2017 übernommen und «das neue Baugesuch» bei der Bauverwaltung in C._____ eingereicht zu haben (pag. 101, Z. 40 und 54). Gemäss diesem revidierten Bauplan war auf der Ostseite ein Fitnessraum (welcher durch eine 2.1 Meter hohe Trennwand vom weiteren Ausstellungsraum getrennt ist), ein Invaliden WC, eine Wohnung mit zwei Zimmern, einem Küche-Essen-Wohnbereich und einem WC vorgesehen. Auf der Westseite hingegen war eine Wohnung mit sieben Zimmern, wovon fünf Zimmer mit einem eigenen Bad ausgestattet sind, geplant. Weiter verfügt die Wohnung über eine Terrasse, einen Aufenthaltsraum, zwei Lagerräume sowie einen Waschraum. Zwei Zimmer werden durch eine Tür von den anderen Räumen abgegrenzt und verfügen über eine gemeinsame Toilette (pag. 34). Auf Frage, ob jemals die Absicht bestanden habe, die Räumlichkeiten wie ursprünglich bewilligt zu bauen, erklärte S._____: «Das müssen sie Herrn A._____ fragen. Mit dem hatte ich nichts zu tun, Herr A._____ baute so wie er wollte. Am Schluss muss jeder selbst für seine Taten gerade stehen. Ich habe ihn immer wieder darauf hingewiesen, dass es eine Projektänderung braucht [...]» (pag. 102, Z. 113 ff.).

Aus dem Begehungsbericht vom 6. September 2017 geht hervor, dass die Räumlichkeiten im Begehungszeitpunkt bereits gemäss dem neuen Baugesuch vom 11. Juli 2017 ausgeführt wurden (pag. 42). Dies wurde vom Zeugen T._____ anlässlich seiner Befragung am 6. Juni 2019 bestätigt. Letzterer ergänzte auf konkrete Nachfrage zum 1. Obergeschoss, dass er in der 3-Zimmerwohnung gewesen und diese zum «Wohnen eingerichtet» gewesen sei (pag. 218, Z. 46 f.). Die 2-Zimmerwohnung werde seines Erachtens auch als Wohnraum benutzt (pag. 219, Z. 1 f.). Bei der 6-Zimmerwohnung seien teilweise Damen aus den Zimmern gekommen. Er habe das als Wohnraum erfasst (pag. 219, Z. 10 ff.).

Der Beschuldigte gab anlässlich seiner polizeilichen Einvernahme vom 1. Dezember 2017 zu Protokoll, er habe das Gebäude *bis auf den ersten Stock Innenausbau* gemäss Baubewilligung gebaut (pag. 106, Z. 26 f.; Hervorhebungen durch die Kammer). Auf Vorhalt der Abweichungen vom ursprünglichen bzw. bewilligten Bauplan erklärte er, es sei bis jetzt immer legal gewesen, dass man nach Bauabschluss die definitiven Baupläne nachreiche. Dies, sofern an der Fassade nichts geändert, nur der Innenraum umgestaltet und im Anschluss eine Planänderung eingereicht werde. Ein Teil dieser Umgestaltung sei unter anderem wegen der Auflage der behindertengerechten Toilette gewesen. Die abgeänderten Baupläne sowie die Änderung der Wasserverbrauchsanschlüsse seien bereits im Frühling 2017 bei der Bauverwaltung eingereicht worden (pag. 107 f., Z. 115 ff.). Der Beschuldigte bestritt damit – zumindest in seiner ersten Einvernahme – die Erstellung der genannten Räumlichkeiten nicht. Er führte selber aus, dass er von geringfügigen Ab-

weichungen ausgegangen sei, welche nach Abschluss der Arbeiten mit dem Einreichen einer Planänderung rechtens sein würden (pag. 109, Z. 218 f.). Hinsichtlich der Nutzung der besagten Räumlichkeiten erklärte der Beschuldigte, dass er das Gewerbelokal an die K._____ GmbH vermietet habe. Die anderen Räumlichkeiten nutze er selbst. Auf Frage, ob die Angestellten der K._____ in den genannten Räumen arbeiten würden, entgegnete er: «Nein. Sie sind jedoch alle bei der Gemeinde C._____ ordnungsgemäss angemeldet. Sie Wohnen in den genannten Räumen der K._____ GmbH». (pag. 108, Z. 130 ff.). Der Beschuldigte präziserte auf die Frage, welchem Gewerbe die Angestellten in den genannten Räumen nachgehen würden: «Keinem. Sie schlafen dort. Ausser die GmbH welche dort ihr Büro und die Organisation dort drin hat» (pag. 108, Z. 134 ff.). Wie bereits die Vorinstanz festgestellt hat, gab der Beschuldigte damit – nebst der Erstellung der fraglichen Räumlichkeiten – implizit auch die Art der Vermietung zu.

Im Rahmen der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 6. Juni 2019 sprach der – nunmehr anwaltlich verteidigte – Beschuldigte nur noch von (Büro-)Räumlichkeiten. Es ist jedoch notorisch, dass die tatnächsten Aussagen regelmässig zuverlässiger sind als jene, welche in späteren Einvernahmen gemacht werden. So erklärte der Beschuldigte später etwa, dass die «Umnutzung der Büroräumlichkeiten» Teil der Anfrage bei Herrn T._____ gewesen sei (pag. 213, Z. 25 ff.). Im 1. Obergeschoss seien im Jahr 2013 Büroräume bewilligt worden. Diese habe er erweitert und Duschen eingebaut (pag. 214, Z. 30 f.). Auf Vorhalt des Berichts über die Begehung, wonach drei Wohnungen bzw. zwei Wohnungen und fünf Zimmer mit WC und Bad gebaut worden seien, erklärte der Beschuldigte: «Es ist keine einzige Wohnung. Es sind nur ausgebaute Zimmer, welche eine Dusche haben. Aktuell hat es einfach Zimmer [...]» (pag. 214, Z. 37 ff.). Der Beschuldigte bestätigte sodann auf Vorhalt des Plans gemäss pag. 52, dass er so gebaut habe. Es handle sich aber nicht um Wohnungen, sondern um einzelne Räume (pag. 214, Z. 44 f.). Diese doch sehr absoluten Aussagen erstaunen, wenn man demgegenüber die hiervor aufgeführten tatnächsten Aussagen des Beschuldigten berücksichtigt, wonach er dazumal im Wesentlichen ausführte, er sei davon ausgegangen, dass der vom ursprünglichen (bewilligten) Bauplan abweichende Innenausbau mit dem Einreichen einer Planänderung «rechtens» sei. Insofern sind die diesbezüglichen Aussagen des Beschuldigten (insbesondere) mit Blick auf den revidierten Bauplan, dessen umschriebene Umsetzung im Begehungsbericht und die glaubhaft geschilderten persönlichen Eindrücke des Zeugen T._____ als Schutzbehauptungen zu werten. Im Rahmen seiner Berufungsbegründung ergänzte der Beschuldigte schliesslich, dass die ausgeführten Innenausbauten im ersten (und zweiten) Obergeschoss weder eine Büronutzung noch eine Nutzung als Ausstellungsfläche ausschliessen würden. Insofern wurden die zuvor gemachten absoluten Aussagen wiederum etwas abgeschwächt.

Hinsichtlich «Fitnessraum» kann sich die Kammer der Einschätzung der Vorinstanz anschliessen. Dieser wurde unbestrittenermassen erstellt, wird jedoch gemäss den Aussagen des Beschuldigten und dem revidierten Bauplan (pag. 33) «lediglich» durch eine zwei Meter hohe Trennwand vom Ausstellungsraum abgetrennt.

Der angeklagte Sachverhalt gemäss Ziff. 1.2 des Strafbefehls hat folglich als erstellt zu gelten, wobei nicht von einem «Fitnessraum», sondern eher von einem durch eine Trennwand abgetrennten «Fitnessbereich» innerhalb eines grossen Raumes auszugehen ist. Aufgrund der vorliegenden Akten lässt sich sodann nicht erstellen, dass der Beschuldigte bereits vor der Baubewilligung vom 19. Juni 2013 mit dem Bau begonnen hat.

Ad Ziff. 1.3 der Anklage

Mit Gesamtbauentscheid vom 19. Juni 2013 des Regierungsstatthalteramtes Q._____ wurde das Bauvorhaben des Beschuldigten hinsichtlich des 2. Obergeschosses/Dachgeschosses gemäss dem eingereichten Bauplan bewilligt. Gemäss diesem Bauplan sollten eine 5.5-Zimmerwohnung, eine 3.5-Zimmerwohnung sowie Büroräumlichkeiten mit drei Einzelbüros, einer Rezeption, einer Toilette sowie einem Archiv erstellt werden (pag. 17). Am 2. Mai 2017 wurden der Gemeindeverwaltung – wie bereits erwähnt – revidierte Baupläne vorgelegt. Betroffen hiervon war auch das 2. Obergeschoss/Dachgeschoss. Gemäss dem revidierten Bauplan sollten drei Wohnungen erstellt werden (im Nordosten eine Wohnung mit vier Zimmern, einem Wohn-Essbereich, einer Küche sowie einem Bad, einem separaten WC, einer Terrasse sowie einem Reduit / im Süden eine Wohnung mit drei Zimmern [wobei ein Zimmer über ein eigenes Bad verfügt], einem Küche-Essen-Wohnbereich, einer Terrasse, ein Bad, ein separates WC und ein Reduit / im Nordwesten eine Wohnung mit zwei Zimmern [wobei ein Zimmer über ein eigenes Bad verfügt] einem Wohn-Essbereich, eine separate Küche, ein Reduit sowie ein Bad und ein separates WC (pag. 33). Der Beschuldigte führte diesbezüglich aus, er vermiete die «Wohnung einem Geschäft». Es seien Geschäftsräumlichkeiten und nicht eine Wohnung. Gemäss Abklärungen mit seinem Anwalt habe der Geschäftsbesitzer das Recht, in seinen Geschäftsräumlichkeiten zu schlafen. Herr T._____ von der Bauverwaltung sei darüber informiert worden. Im Innenraum sei eine einzige Wand verschoben worden, der Rest sei wie auf der Baubewilligung ersichtlich gebaut worden (pag. 107, Z. 98 ff.). Auf Frage, was dort gebaut worden sei, erklärte der Beschuldigte bei der Vorinstanz: «Zwei Wohnungen und ein Büro gemäss der Baubewilligung 2013 (pag. 215, Z. 44 f.). Er habe dies rein als Büroraum vermietet und es handle sich um eine gewerbliche Nutzung. Wie was genutzt werde, müsse er nicht überprüfen (pag. 216, Z. 8 ff.). Im Rahmen der Berufungserklärung wurde schliesslich ergänzt, dass der durchgeführte Innenausbau eine Büronutzung nicht ausschliesse.

Dass im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung (anstelle der bewilligten Büroräumlichkeiten) gebaut wurde, ergibt sich nach Ansicht der Kammer bereits gestützt auf die vorliegenden Pläne. Die gebauten Räumlichkeiten verfügen mit zwei Badzimmern (eines davon mit Badewanne), einem separaten WC sowie einer grosszügig gestalteten Küche und einem Wohn- und Essbereich über alle Annehmlichkeiten einer voll ausgestatteten Wohnung. Der Zeuge T._____, welcher anlässlich der Begehung vom 6. September 2017 in den fraglichen Räumlichkeiten zugegen war, erklärte bei der Vorinstanz sodann auch, dass es in der einen Wohnung (im 2. Obergeschoss) zwar noch ein Büro gegeben habe, es sei aber als Wohnung feststellbar gewesen. Erst im Rahmen der Überprüfung sei fest-

gestellt worden, dass dort jemand schlafe (pag. 219, Z. 25 f. und Z. 34). Unter den gegebenen Umständen sind die Aussagen des Beschuldigten, wonach es sich um Geschäftsräumlichkeiten handle, als reine Schutzbehauptungen abzutun. Für den vorliegenden Sachverhalt ist denn auch nicht relevant, dass die zusätzlich gebaute Wohnung (alternativ) auch als Büroräumlichkeit genutzt werden kann (und evtl. teilweise auch wird) bzw. eine solche Nutzung nicht ausgeschlossen wird. Gebaut wurde offensichtlich eine voll ausgestattete (zusätzliche) Wohneinheit, womit sich der angeklagte Sachverhalt gemäss Ziff. 1.3 der Anklage als erstellt erweist. Gestützt auf die Akten lässt sich indessen nicht erstellen, dass der Beschuldigte bereits vor der Baubewilligung vom 19. Juni 2013 mit dem Bau begonnen hat.

10.6.3 Vermietung der Räumlichkeiten

Ad Ziff. 1.4.2 der Anklage

Aus den vorliegenden Akten ergibt sich, dass J._____ mit der E._____ einen Mietvertrag über eine 2-Zimmerwohnung am D._____(Weg) _____ in _____ C._____ abschloss (pag. 72). Anlässlich seiner ersten Einvernahme führte der Beschuldigte hierzu aus, dass J._____ für «Bauprojekte» verantwortlich sei und es sich bei dessen Freundin «O._____» ebenfalls um eine Reinigungsangestellte der E._____ handle (pag. 108 Z. 145 ff.; pag. 109 Z. 206 f.). Auf Nachfrage, inwiefern die Nutzung durch J._____ standortgebunden sei, erklärte der Beschuldigte bei der Vorinstanz, dass es sich um einen Anstellungsvertrag handle. J._____ sei «Mädchen für alles». Er sei «Abwart und Gärtner» und habe einen «50% Job». Seine Freundin habe einen «50% Job als Putzfrau» (pag. 215, Z. 26 ff.). Die diesbezüglichen Aussagen des Beschuldigten fielen nach dem Gesagten vage und widersprüchlich aus. Wie bereits die Vorinstanz festgestellt hat, ist denn auch nicht nachvollziehbar, inwiefern der Unterhalt des Gebäudes am D._____(Weg) _____ einen weiteren Abwart und Gärtner erforderlich machte, übte doch bereits I._____ P._____ – gemäss Aussagen des Beschuldigten und vorliegendem Mietvertrag – diese Funktionen aus (pag. 84; pag. 109, Z. 210 f.). Dass J._____ auch in einer solchen Funktion angestellt war, erachtet die Kammer demnach als Schutzbehauptung. Im Berufungsverfahren wird denn auch nicht mehr explizit bestritten, dass es sich bei J._____ um nicht betriebsnotwendiges bzw. standortgebundenes Personal handelte. Der Sachverhalt gemäss Ziff. 1.4.2 der Anklage ist folglich insofern erstellt, als der Beschuldigte die 2-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an J._____ vermietete und Letzterer nicht für die Liegenschaft am D._____(Weg) _____ bzw. für die E._____ als Hausmeister, Abwart oder Gärtner tätig war.

Ad Ziff. 1.4.3 der Anklage

Gemäss vorliegendem Mietvertrag vermietete die E._____ sechs Zimmer an die K._____ GmbH mit angegebenem Verwendungszweck «Büro-Verwaltung» (pag. 88 ff.). Gemäss Begehungsbericht der Bauabteilung der Einwohnergemeinde C._____ wurden im Zeitpunkt der Begehung jedoch drei Zimmer als Wohnraum durch Mitarbeiterinnen der K._____ genutzt (pag. 42; namentlich Büro 1, Zimmer 2 und Zimmer 3). Dies wurde vom Zeugen T._____ im Rahmen seiner Einvernahme bei der Vorinstanz bestätigt. Er ergänzte auf Vorhalt der Aussagen des

Beschuldigten, wonach die Damen selbstständig erwerbend seien und dort einfach Büroräume genutzt hätten, dass er dies als «Wohnraum erfasst» habe (pag. 219, Z. 14 ff.). Auch S._____ erklärte diesbezüglich, dass in ein paar Zimmern die Frauen wohnen, welche in der K._____ arbeiten würden. Dies seien ihre privaten Zimmer (pag. 103, Z. 131 f.). Auf diese Angaben und Aussagen kann die Kammer ohne Weiteres abstellen. Der Beschuldigte gab zunächst auch selber an, dass die Damen keinem Gewerbe nachgehen, sondern dort schlafen würden (pag. 108, Z. 134 ff.). Auf Frage, ob die Angestellten der K._____ GmbH in den genannten Räumen arbeiten würden, antwortete der Beschuldigte: «Nein. Sie sind jedoch alle bei der Gemeinde C._____ ordnungsgemäss angemeldet. Sie Wohnen in den genannten Räumen der K._____ GmbH» (pag. 108, Z. 130 ff.). Bei der Vorinstanz änderte er seine diesbezüglichen Aussagen dahingehend, dass er die Zimmer für gewerbliche Zwecke vermietet habe (pag. 215, Z. 2 f.). Er gestand jedoch ein, dass er annehme, die Frauen würden gelegentlich in den Zimmern schlafen (pag. 215, Z. 9 f.). Dass es sich lediglich um eine beabsichtigte Büronutzung gehandelt haben soll, ist somit nicht naheliegend. Aufgrund der dokumentierten Beobachtungen der Baubehörde, der Ausstattung der Zimmer mit jeweils einem eigenen Bad sowie der (teilweisen) Aussagen des Beschuldigten ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Räumlichkeiten von den Mitarbeiterinnen der K._____ als Wohnraum genutzt wurden. Die Bezeichnung als Geschäftsraummiete im Mietvertrag ist dabei unerheblich respektive von untergeordneter Bedeutung. Massgeblich ist die effektive Nutzung, welche dem Beschuldigten aufgrund der gegebenen Umstände bekannt gewesen sein musste: Er ist gemäss Auszug aus dem kantonalen Handelsregister vom 28. Juni 2017 einziger Gesellschafter der K._____ GmbH (pag. 69) und unterzeichnete den besagten Mietvertrag zwischen der E._____ und der K._____ GmbH für beide Seiten persönlich (pag. 88 ff.). Es handelt sich demnach – wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat – um eine Doppelvertretung, ein sogenanntes «Insichgeschäft».

Der Sachverhalt betreffend Ziff. 1.4.3 der Anklageschrift hat damit insofern als erstellt zu gelten, als der Beschuldigte drei einzelne Zimmer im ersten Obergeschoss an die K._____ GmbH (und nicht direkt an deren drei Arbeiterinnen) vermietete und die Zimmer im Wissen des Beschuldigten als Wohnraum von den Mitarbeiterinnen der K._____ benutzt wurden.

Ad Ziff. 1.5 der Anklage

Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, ist die Vermietung der bewilligten (in der Anklage fälschlicherweise als «nicht bewilligt» bezeichnet») 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss/Dachgeschoss an I._____ P._____ unbestritten und wird durch den Mietvertrag untermauert (pag. 84 ff.). Gemäss Mietvertrag und Aussagen des Beschuldigten erledigte I._____ P._____ Abwärtsarbeiten für die E._____ («allgemeine Abwärtsarbeiten, Kontrolle und Überwachung der Heizung, Solaranlage, Kontrolle des Ausstellplatzes»), wofür ihm ein Betrag von monatlich CHF 600.00 des Mietzinses erlassen wurde (pag. 84; pag. 109, Z. 210 ff.). Der Beschuldigte erzielte durch die besagte Vermietung Einkünfte in Höhe von monatlich CHF 2'280.00 (pag. 84). Auf diese Angaben zum Mietverhältnis sowie zur Tätigkeit von I._____ P._____ kann

ohne Weiteres abgestellt werden. Den Akten sind darüber hinaus keine Hinweise zu entnehmen, wonach I. _____ P. _____ – nebst seiner Funktion als Hauswart – noch für spezielle Betriebsabläufe oder die Überwachung bzw. ständige Kontrolle von Maschinen etc. verantwortlich gewesen wäre. Solches wird denn auch nicht speziell geltend gemacht. Der Beschuldigte beschränkte sich im Rahmen seiner Berufungsbegründung vom 22. August 2022 darauf, in allgemeiner Weise die Grösse der Liegenschaft, die Verantwortung des Hauswarts für deren Unterhalt sowie die Notwendigkeit des Vorortseins eines Hauswarts zu betonen (pag. 560), was – mit Blick auf seine früheren Aussagen sowie den vorliegenden Mietvertrag – als Schutzbehauptung zu werten ist. Unter den gegebenen Umständen ist demnach davon auszugehen, dass I. _____ P. _____ eine «normale» Funktion als Hauswart innehatte («allgemeine Abwärtsarbeiten, Kontrolle und Überwachung der Heizung, Solaranlage, Kontrolle des Ausstellplatzes») und nicht rund um die Uhr für die Überwachung betriebsnotwendiger Maschinen oder andere dringende Arbeiten (wie z.B. ein 24h Pannendienst) zuständig war. Mangels anderweitiger Anhaltspunkte ist indes davon auszugehen bzw. kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, dass der Beschuldigte die bewilligte 3.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss auch anderweitig resp. an Personen hätte vermieten können, deren ständige Anwesenheit betriebsnotwendig gewesen wäre. Der Sachverhalt betreffend Ziff. 1.5 der Anklage hat somit insoweit als erstellt zu gelten, als der Beschuldigte die bewilligte 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an I. _____ P. _____ (und damit an die Familie I. _____) als Hauswart vermietete und dieser «nur» für allgemeine bzw. die im Mietvertrag umschriebenen Hauswartarbeiten zuständig war.

Ad Ziff. 1.7.1 der Anklage

Vorliegend ist unbestritten, dass L. _____ ein Zimmer der 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss nutzte. Der Beschuldigte gab diesbezüglich zu Protokoll, dass L. _____ den Wohnsitz verloren habe und über das Sozialamt C. _____ dann die Anfrage gekommen sei, ob ihr übergangsmässig ein Zimmer vermietet werden könne. Sie habe dort privat gewohnt und sei gegangen, als sie selbst wieder eine Wohnung gehabt habe (pag. 216, Z. 13 ff.). Dem Beschuldigten war bewusst, dass es sich um eine falsche Nutzung der Räumlichkeiten handelte («Ich bin der Meinung keine falsche Nutzung gemacht zu haben, bis auf die vier Monate als Frau L. _____ in der Wohnung gelebt hat», pag. 216, Z. 31 f.). Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, liegen keine Hinweise vor, wonach L. _____ kostenfrei in der Wohnung bzw. in diesem Zimmer gewohnt hat. So kam die Anfrage über das Sozialamt und auch der Beschuldigte sprach jeweils von einer übergangsmässigen Vermietung. Eine solche erfolgt bekanntermassen gegen ein Entgelt. Mangels anderweitiger Anhaltspunkte ist auf die Aussagen des Beschuldigten abzustellen und davon auszugehen, dass L. _____ nur für eine kurze Zeit (vier Monate) im besagten Zimmer gewohnt hat. Der Sachverhalt betreffend Ziff. 1.7.1 der Anklage hat somit als erstellt zu gelten.

11. Vorwurf der Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz

11.1 Angeklagter Sachverhalt

Dem Beschuldigten wird gemäss Ziff. 2 des Strafbefehls vom 11. April 2018 vorgeworfen, am 11. Dezember 2017 um 11:40 Uhr bei der M._____ Tankstelle am D._____ (Weg) _____ in _____ C._____ das Fahrzeug U._____ (._____) trotz Führerausweisentzugs geführt zu haben.

11.2 Beweismittel

Als Beweismittel liegen der Kammer der *Anzeigerapport* vom 21. Dezember 2017 (pag. 93 f.), die *Videoaufnahme der Überwachungskamera* (pag. 92) sowie die *Aussagen des Beschuldigten* (pag. 112 ff., pag. 223 f.) vor.

Die Vorinstanz hat die vorgenannten Beweismittel zutreffend wiedergegeben und zusammengefasst, darauf kann vorab verwiesen werden (S. 32 f. der erstinstanzlichen Urteilsbegründung, pag. 482 f.). Die vorliegenden Beweismittel werden – soweit notwendig – direkt im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen aufgegriffen.

11.3 Sachverhalt / Beweiswürdigung

Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz und damit der eigentliche Ablauf des angeklagten Vorfalls vom 11. Dezember 2017 werden durch den Beschuldigten nicht bestritten. Es wird einzig vorgebracht, dass sich der Beschuldigte keines Fehlverhaltens bewusst gewesen sei und ein Verbotsirrtum vorgelegen habe (pag. 562 f.; für den Verbotsirrtum wird auf die nachfolgenden rechtlichen Erwägungen verwiesen). Es kann somit oberinstanzlich grundsätzlich von einem unbestrittenen bzw. von dem durch die Vorinstanz als erwiesen erachteten Sachverhalt ausgegangen werden (S. 33 f. der erstinstanzlichen Urteilsbegründung, pag. 483 f.). Die Kammer kann sich diesen Ausführungen vollumfänglich anschliessen:

Der Beschuldigte stieg am 11. Dezember 2017 in den parkierten Personenwagen U._____ und fuhr vom Parkplatz der M._____ Tankstelle zu einer Zapfsäule und betankte das Fahrzeug. Er verfügte im Tatzeitpunkt über keinen Führerausweis (pag. 113, Z. 45 und 57 ff.). Der Beschuldigte betonte im vorliegenden Verfahren mehrfach, nichts Falsches gemacht zu haben, da er davon überzeugt gewesen sei, dass es sich beim Tankstellenareal um ein Privatgelände handle und er das Fahrzeug demnach ohne strafrechtliche Konsequenzen lenken dürfe. Mangels anderweitiger Anhaltspunkte geht die Kammer – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – in Anwendung des Grundsatzes in dubio pro reo davon aus, dass der Beschuldigte tatsächlich meinte, er dürfe auf dem besagten Tankstellenareal auch ohne Führerausweis ein Fahrzeug lenken. Wie dieser Umstand rechtlich zu würdigen ist, wird untenstehend näher ausgeführt (vgl. E. 13.3 hiernach).

IV. Rechtliche Würdigung

12. Widerhandlungen gegen das Baugesetz

12.1 Oberinstanzliche Vorbringen der Verteidigung

Seitens der Verteidigung wurde im Rahmen der Berufungsbegründung vom 22. August 2022 hinsichtlich Ziff. 1.2 und 1.3 der Anklage vorgebracht, dass es sich hierbei um Innenausbauten handle und diese gestützt auf Art. 6 BewD schlichtweg nicht bewilligungspflichtig seien. Wenn die Kammer Art. 6 BewD als nicht anwendbar betrachte, sei die Strafbarkeit des Beschuldigten gestützt auf Art. 43 BewD ausgeschlossen. Der Beschuldigte habe bei der Bauverwaltung C._____ vorgesprochen, als der Gesamtbau noch nicht fertiggestellt gewesen sei. Er habe demnach eine Projektänderung eingeben wollen und sei ordnungsgemäss nach Art. 43 BewD vorgegangen, weshalb eine Straffolge nach Art. 50 aBauG sinnwidrig sei. Der Beschuldigte habe keinerlei kriminelle Absichten gehabt. Folglich liege kein strafbares Handeln seinerseits vor. Wenn das Obergericht allerdings zum Schluss komme, dass der Tatbestand von Art. 50 aBauG erfüllt sei, so sei der Beschuldigte aufgrund eines Verbotsirrtums nach Art. 21 StGB freizusprechen.

Zu den Ziff. 1.4.2, 1.4.3, 1.5 und 1.7.1. der Anklage wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die Auflage gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 22. August 2013 nicht Bestandteil der Baubewilligung vom 19. Juni 2013 sein könne, da die Baubewilligung älter sei als der Dienstbarkeitsvertrag. Der Baubewilligung sei keine Auflage zu entnehmen, wonach Räume nur an betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal vermietet werden dürften. Sodann handle es sich bei einem Dienstbarkeitsvertrag nicht um einen hoheitlichen Akt und eine Vertragsverletzung könne keine strafrechtlichen Folgen nach sich ziehen. Die Vorinstanz gehe sodann fehl in der Annahme, dass die drei in der Anklageschrift genannten Zimmer vom Beschuldigten an die K._____ GmbH vermietet und die Zimmer im Wissen des Beschuldigten als Wohnraum von den Mitarbeiterinnen der K._____ GmbH benutzt worden seien. Als Verwendungszweck sei im Mietvertrag «Büro-Verwaltung» angegeben worden und eine allfällige vertragswidrige Nutzung der Räume dürfe bzw. könne dem Beschuldigten nicht angelastet werden.

Bei der Vermietung der Wohnung an P._____ I._____ handle es sich um eine Vermietung an standortgebundenes Personal. Die Hauswartstätigkeit schliesse den vollumfänglichen Unterhalt einer Liegenschaft sowie Einsätze zu beliebiger Zeit bei Bedarf mit ein. Das Vorortsein sei zwingend erforderlich.

Der Vorwurf, der Beschuldigte habe die vorgeworfenen Taten in der Absicht begangen, mit den erzielten Mietzinseinnahmen einen Gewinn zu erzielen, sei nicht erstellt. Das Bestehen von Mietverträgen bedeute noch in keiner Weise, dass deswegen schwarze Zahlen geschrieben würden. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern der Beschuldigte im Vergleich zu einer in den Augen der Staatsanwaltschaft und der Vorinstanz legalen Vorgehensweise einen Gewinn bzw. gar einen Mehrgewinn erzielt hätte. Auch die Vermietung eines Gewerberaums bedinge ein Entgelt des Mieters, welches im Vergleich zu Wohnungsmieten deutlich höher ausfalle. Das Gewinnstreben bedinge sodann vorsätzliches Handeln, was vorliegend nicht gegeben sei (pag. 556 ff.).

12.2 Anwendbares Recht

Eine Tat ist grundsätzlich nach demjenigen Recht zu beurteilen, das im Zeitpunkt der Begehung in Kraft stand (Art. 2 Abs. 1 StGB). Neue Bestimmungen sind gemäss Art. 2 Abs. 2 StGB dann anzuwenden, wenn sie für den Täter milder sind. Dies gilt auch für Nebenstrafgesetze (TRECHSEL/VEST, in: Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 4. Aufl. 2021, N 3 zu Art. 2). Ob das neue Recht im Vergleich zum alten Recht milder ist, beurteilt sich nicht nach einer abstrakten Betrachtungsweise, sondern in Bezug auf den konkreten Fall (vgl. BGE 134 IV 82 E. 6.2.1). Ausschlaggebend ist, nach welchem Recht der Täter für die zu beurteilende Tat besser wegkommt (vgl. BGE 126 IV 5 E. 2c mit Hinweisen).

Per 1. April 2017 wurde die hier massgebliche Strafnorm von Art. 50 Baugesetz (BauG; BSG 721.0) revidiert. Anlässlich dieser Revision wurde sowohl die Systematik der Vorschrift (Art. 50 Abs. 3 aBauG wurde neu zu Art. 50 Abs. 4 BauG, wobei Art. 50 Abs. 4 aBauG zum «leichten Fall» gestrichen wurde) abgeändert als auch der Strafraum tendenziell verschärft. Da das neue Gesetz vor diesem Hintergrund für den Beschuldigten nicht milder ist, kommt gemäss Art. 2 Abs. 2 StGB vorliegend die Vorschrift des alten Baugesetzes (nachfolgend aBauG) zur Anwendung.

12.3 Allgemeine rechtliche Ausführungen

Betreffend die allgemeinen rechtlichen Ausführungen kann vorab auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (S. 35 f. der erstinstanzlichen Urteilsbegründung, pag. 485 f.). Der guten Ordnung halber sind nachfolgende Ergänzungen bzw. Wiederholungen angezeigt:

Gemäss Art. 50 Abs. 1 aBauG macht sich strafbar, wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer, ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt. Ein «schwerer Fall» liegt insbesondere vor bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigen Bauabschlags, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben sowie im Wiederholungsfall (Art. 50 Abs. 3 aBauG; ZAUGG/LUDWIG, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl. 2020, N 4 zu Art. 50 m.w.H. [zit. ZAUGG/LUDWIG, 5. Aufl. Band I, N zu Art.]). Gewinnstreben ist bei denjenigen Personen anzunehmen, welche die Vorschriften übertreten, weil sie sich davon einen wirtschaftlichen Vorteil versprechen (ZAUGG/LUDWIG, 5. Aufl. Band I, N 4 zu Art. 50). Der «leichte Fall» (Art. 50 Abs. 4 aBauG) ist im Gesetz nicht näher umschrieben. Es sind darunter namentlich aus Unkenntnis (fahrlässig) begangene, materiell geringfügige Widerhandlungen zu verstehen, allenfalls auch vorsätzliche Widerhandlungen geringfügiger Art, die keine konkreten öffentlichen Interessen berühren (ZAUGG/LUDWIG, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl. 2013, N 4 zu Art. 50 [zit. ZAUGG/LUDWIG, 4. Aufl. Band I, N zu Art.]).

Gemäss Art. 2 Abs. 1 aBauG sind Bauvorhaben zu bewilligen, wenn sie den bauplanungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen. Soweit eine

Bewilligung für eine im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehende Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren zu erteilen ist, erfüllt die Ausübung einer solchen Tätigkeit ohne die erforderliche Bewilligung somit den Tatbestand des Bauens ohne Baubewilligung. Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 aBauG). Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen (Art. 1a Abs. 2 aBauG). Bewilligungsfrei sind demgegenüber gemäss Art. 1b Abs. 1 aBauG insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret (BewD; BSG 725.1) die baubewilligungsfreien Bauvorhaben. Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn (Art. 1a Abs. 3 aBauG).

Die Baueingabe bildet mit den zugehörigen Projektplänen die Grundlage für das Baubewilligungsverfahren. Änderungen am ursprünglichen Projekt sind unter den Voraussetzungen von Art. 43 BewD zulässig. Diese Bestimmung will verhindern, dass ein neues Baubewilligungsverfahren angehoben werden muss, wenn am ursprünglichen Projekt nur *untergeordnete Änderungen* vorgenommen werden (ZAUGG/LUDWIG, 5. Aufl. Band I, N 12 zu Art. 32-32d). Nach Art. 43 Abs. 1 BewD liegt eine Projektänderung (und kein neues Projekt) vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Das ist dann nicht mehr der Fall, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird, oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (BVR 1989 S. 400 E. 2a; BVR 1987 S. 260; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern Nr. 100.2015.348U vom 24. Juni 2016 E. 3.2; ZAUGG/LUDWIG, 5. Aufl. Band I, Art. 32-32d N. 12a). In einem solchen Fall liegt ein neues Projekt vor, das die Einleitung eines neuen Baubewilligungsverfahrens erfordert.

Die Gemeinden können die Bauzone entsprechend ihren Verhältnissen und Bedürfnissen in Zonen unterschiedlicher Nutzung einteilen (vgl. auch Art. 72 Abs. 4 aBauG; ZAUGG/LUDWIG, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl. 2017, N 28 zu Art. 72-74 [zit. ZAUGG/LUDWIG, Band II, N zu Art.]). Das Baureglement der Einwohnergemeinde C._____ (GBR) gestattet Wohnungen in Gewerbezone nur für das «betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal» (vgl. Art. 30 GBR). Dieser Begriff wurde so ausgelegt, dass ein funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb notwendig ist (vgl. VGE 2010/110 vom 14. Dezember 2010 E. 5; ZAUGG/LUDWIG, Band II, N 32 zu Art. 72-74). Standortgebundenheit setzt eine zwingende Betriebsnotwendigkeit, wie z.B. spezielle Betriebsabläufe oder die Überwachung von Maschinen voraus. Die Wohnnutzung muss dem-

zufolge in einem funktionellen Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Industriebetrieb bestehen. Im Unterschied zum übrigen Personal müssen die Aufgaben, die sie für den Betrieb erledigen, folglich eine ständige Präsenz, namentlich auch ausserhalb der Arbeitszeiten erfordern. Der blosser Wunsch, in unmittelbarer Nähe des Betriebs zu wohnen, genügt hingegen nicht, um die Notwendigkeit der Standortgebundenheit zu begründen (Entscheid RA Nr. 110/2013/347 der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 13. März 2014 E. 2b, 2c).

Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Bau- und Planungsrechts und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen stellen Übertretungstatbestände des kantonalen Rechts im Sinne von Art. 103 ff. StGB dar. Strafbar ist, sofern nicht nach dem Sinne der Vorschrift nur die vorsätzliche Begehung mit Strafe bedroht ist, auch die fahrlässige Widerhandlung (Art. 2 des Gesetzes über das kantonale Strafrecht [KStrG; BSG 311.1]; ZAUGG/LUDWIG, 5. Aufl. Band I, N 2 zu Art. 50). In subjektiver Hinsicht sind somit die vorsätzliche und die fahrlässige Begehung einer Straftat nach Art. 50 aBauG strafbar.

12.4 **Subsumtion Bauen ohne Baubewilligung (Allgemeine Ausführungen)**

Es ist beweismässig erstellt, dass der Beschuldigte als Bauherr das Bauvorhaben teilweise entgegen den ursprünglich bewilligten Bauplänen ausführte. Von unbedeutenden Abweichungen kann hierbei – entgegen der Auffassung der Verteidigung – keinesfalls ausgegangen werden.

Gemäss erstelltem Sachverhalt wurden im ersten Obergeschoss anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen eine 3-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung, fünf einzelne Zimmer mit je WC und Dusche sowie ein durch eine 2.1 Meter hohe Wand abgetrennter Fitnessraum/Fitnessbereich erstellt. Das Regierungsstatthalteramt hielt diesbezüglich fest, dass im 1. OG die «Grundrisspläne nahezu vollständig geändert» worden seien und «das 1. OG nicht mehr wiederzuerkennen» sei (pag. 59). Im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss erstellte der Beschuldigte nebst der bewilligten 5.5- und 3.5-Zimmerwohnung sowie Büros eine zusätzliche nicht bewilligte 3-Zimmerwohnung. Im Ausnahmekatalog von Art. 6 BewD sind derartige Vorhaben nicht als baubewilligungsbefreit aufgeführt, sie benötigen daher grundsätzlich eine Baubewilligung. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, wurde mit den besagten Abweichungen (insbesondere im 1. Obergeschoss) sodann auch die Zweckbestimmung des gesamten Gebäudes nachhaltig verändert: Das Gewerbehaus in der Gewerbezone wurde weitestgehend in ein Wohnhaus umgewandelt. Dies erfolgte entgegen der ursprünglichen Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung im Baugesuch vom 7. Januar 2013: «ANBAU UND AUFSTOCKUNG DER BESTEHENDEN N._____ – AUSSTELLUNGSHALLE. EG. – ZWISCHENGESCHOSS UND 1. OG. NUTZUNG ALS GEWERBEBAU (V._____). 2. OG.: BÜROS UND ZWEI WOHNUNGEN.» (pag. 4). Der Vorinstanz ist demnach zuzustimmen, dass dem Bau bzw. der Anlage aufgrund der Änderungen eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt gänzlich veränderte Identität verliehen wurde. Als unterordnete Änderungen im Sinne von Art. 43 BewD können die durchgeführten Arbeiten deshalb nicht (mehr) betrachtet werden. Entsprechend lag ein neues und damit bewilli-

gungspflichtiges Bauprojekt vor (Art. 2 Abs. 1 aBauG). Der Beschuldigte führte demzufolge das neue Projekt ohne Baubewilligung aus.

12.4.1 **Ad Ziff. 1.2 der Anklage im Besonderen**

Wie bereits erwähnt, wurden im 1. Obergeschoss anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen eine 3-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung, fünf einzelne Zimmer mit je WC und Dusche sowie ein «Fitnessraum» erstellt. Gemäss den Ausführungen hiervor wurden die beiden Wohnungen ohne Baubewilligung und damit widerrechtlich gebaut. Dasselbe hat für den erstellten Fitnessraum zu gelten. Zwar handelt es sich hierbei eher um einen Fitnessbereich, welcher «lediglich» durch eine 2.10 Meter hohe Wand vom übrigen Bereich abgetrennt ist, dennoch war im ursprünglichen Bauplan kein solcher Bereich und demnach keine teilweise Abtrennung des ursprünglich gesamthaft als Ausstellungsraum geplanten Bereichs ausgeführt. Mit dem Bau besagter Räumlichkeiten (Wohnungen, einzelne Zimmer mit je WC/Dusche und Fitnessraum) hat der Beschuldigte damit den objektiven Tatbestand des Bauens ohne Baubewilligung erfüllt.

Auch wenn der Vorinstanz zuzustimmen ist, dass gestützt auf die vorliegenden Akten die Annahme eines schweren Falls möglich wäre, so lässt der in der Anklage umschriebene Sachverhalt dies letztlich nicht zu (vgl. E. 8. hiervor). In objektiver Hinsicht ist von einem Regelfall nach Art. 50 Abs. 1 aBauG auszugehen.

In subjektiver Hinsicht geht auch die Kammer davon aus, dass der Beschuldigte aufgrund seiner Kenntnisse im Baubereich (er habe schon zehn Häuser gebaut) und der Hinweise von S._____, wonach eine Absprache mit den Baubehörden angezeigt gewesen sei, über die geltenden Bauvorschriften informiert war und bewusst, das heisst wissentlich und willentlich, von der Baubewilligung abwich. Er handelte somit direktvorsätzlich.

12.4.2 **Ziff. 1.3 der Anklage im Besonderen**

Wie bereits erwähnt, wurde im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss nebst den bewilligten 5.5- und 3.5 Zimmerwohnungen sowie Büros eine zusätzliche nicht bewilligte 3-Zimmerwohnung erstellt. Auch hier handelt es sich um eine erhebliche Abweichung vom ursprünglich bewilligten Bauplan. Der objektive und subjektive Tatbestand ist erfüllt. Ein schwerer Fall ist nicht angeklagt und entsprechend nicht zu prüfen (vgl. E. 8. und 12.4.1 hiervor).

12.5 **Subsumtion Missachtung von Auflagen**

12.5.1 **Dienstbarkeitsvertrag als Bestandteil der Baubewilligung**

Bereits in der Baubewilligung vom 19. Juni 2013 wurde festgehalten, dass *Wohnungen in der Gewerbezone nur für betriebsnotwendiges an den Standort gebundenes Personal, den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen sind*. Es wurde zudem explizit darauf hingewiesen, dass gemäss Bestätigung des Notariats W._____ ein entsprechender *Dienstbarkeitsvertrag zur Sicherung der Zweckbestimmung bzw. Nutzungsbeschränkung in Auftrag gegeben worden sei* und der Vertrag zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde C._____ *demnächst in das Grundbuch eingetragen werde* (pag. 8; Hervorhebungen durch die Kammer).

Im Dienstbarkeitsvertrag vom 22. August 2013 wurde in der Folge festgehalten, dass die Baubewilligung mit der Auflage erfolgt sei, dass die beiden bewilligten Wohnungen nur durch betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal, den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter bewohnt werden dürften. Dies entspreche Art. 30 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde C._____ (pag. 25).

Es mag zwar sein, dass es sich bei einem Dienstbarkeitsvertrag nicht um einen hoheitlichen Akt handelt und eine Verletzung desselben keine strafrechtlichen Folgen nach sich ziehen kann. Entgegen der Auffassung der Verteidigung wurde jedoch bereits in der Baubewilligung auf die besagte Nutzungsbeschränkung (welche überdies auch im Gemeindebaureglement geregelt ist) hingewiesen und festgehalten, dass in besagter Angelegenheit ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wird bzw. kurz vor dem Abschluss steht. Der Dienstbarkeitsvertrag kann somit in Übereinstimmung mit der Vorinstanz als (notwendiger) Bestandteil der Baubewilligung betrachtet werden. Insofern durften die vom Beschuldigten erstellten Wohnungen nur von betriebsnotwendigem, standortgebundenem Personal, dem Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bewohnt werden. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass sich die hier in Frage stehende Auflage darüber hinaus bereits aus der Baubewilligung unter Bezugnahme auf das Baureglement der Gemeinde C._____ ergibt (Ziff. 3.3 der Baubewilligung vom 19. Juni 2013 mit Verweis auf Art. 30.1 GBR).

12.5.2 Ziff. 1.5 der Anklage

Gemäss erstelltem (und ohnehin unbestrittenem) Sachverhalt vermietete der Beschuldigte die bewilligte 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an I._____ P._____ als Hauswart. Wie unter E. 12.3 hiervoor bereits ausgeführt, setzt Standortgebundenheit eine zwingende Betriebsnotwendigkeit, wie z.B. spezielle Betriebsabläufe oder die Überwachung von Maschinen voraus. Im Unterschied zum übrigen Personal müssen die für den Betrieb zu erledigenden Aufgaben eine ständige Präsenz, namentlich auch ausserhalb der Arbeitszeiten erfordern. Solches ist bei (allgemeinen) Abwärtsarbeiten (im konkreten Fall: «allgemeine Abwärtsarbeiten, Kontrolle und Überwachung der Heizung, Solaranlage, Kontrolle des Ausstellplatzes», pag. 84) nicht zwingend notwendig. Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, erforderten die Tätigkeiten von I._____ P._____ als Hauswart nicht dessen 24-stündige Anwesenheit. Damit handelt es sich nicht um eine Vermietung an betriebsnotwendiges bzw. standortgebundenes Personal.

Mit der entsprechenden Vermietung versties der Beschuldigte somit gegen die Auflage gemäss Dienstbarkeitsvertrag und damit gegen die eigentliche Baubewilligung, welche Wohnungen in der Gewerbezone in Bezug auf deren Nutzung bzw. Zweck einschränkte. Er missachtete die ihm bestens bekannte Auflage direktvorsätzlich, indem er sich wissentlich und willentlich darüber hinwegsetzte. Durch die Vermietung erzielte der Beschuldigte zwar einen wirtschaftlichen Vorteil (Mietzins inkl. Nebenkosten CHF 2'880.00, abzgl. Pauschale für Hauswartsarbeiten von CHF 600.00, ausmachend CHF 2'280.00), was mit der Vorinstanz als eigentliches Ziel seines Vorgehens zu bezeichnen ist. Allerdings liess sich nicht erstellen, dass der Beschuldigte die Wohnung stattdessen nicht an effektiv standortgebundenes bzw. betriebsnotwendiges Personal hätte vermieten und dadurch entsprechende

Einkünfte hätte erzielen können. Gewinnstrebigkeit ist nach dem Gesagten nicht anzunehmen, womit kein schwerer Fall im Sinne von Art. 50 Abs. 3 aBauG vorliegt. Der objektive und subjektive Tatbestand ist hinsichtlich des Regelfalls von Art. 50 Abs. 1 aBauG erfüllt.

12.5.3 Ziff. 1.4.2 der Anklage

Gemäss Beweisergebnis vermietete der Beschuldigte die (nicht bewilligte) 2-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an J._____. Bei Letzterem handelte es sich zwar um einen Mitarbeiter der E._____, von Standortgebundenheit bzw. Betriebsnotwendigkeit im obgenannten Sinne ist indes auch bei ihm nicht auszugehen, zumal er in keiner Funktion für die E._____ tätig war, die eine ständige Präsenz vor Ort erforderte. Im Berufungsverfahren wird denn auch nicht mehr explizit bestritten, dass es sich bei J._____ um nicht betriebsnotwendiges bzw. standortgebundenes Personal handelte. Der Vorinstanz ist sodann zuzustimmen, dass sich die geforderte Standortgebundenheit einzig und allein auf die in der gleichen Liegenschaft untergebrachte E._____ bezieht. Ob J._____ allenfalls im gegenüberliegenden Gebäude bzw. am D._____(Weg) _____ – wo er auch angemeldet war (pag. 42, pag. 44) – diese Voraussetzungen erfüllte, kann daher offenbleiben. Der Beschuldigte versties mit der besagten Vermietung gegen die Auflage gemäss Dienstbarkeitsvertrag und damit gegen die eigentliche Baubewilligung, welche Wohnungen in der Gewerbezone in Bezug auf deren Nutzung bzw. Zweck einschränkte. Er missachtete die ihm bestens bekannte Auflage direktvorsätzlich, indem er sich wissentlich und willentlich darüber hinwegsetzte. Durch die Vermietung erzielte der Beschuldigte zwar einen wirtschaftlichen Vorteil (Mieteinnahmen), eine entsprechende Gewinnstrebigkeit wird im Anklagesachverhalt indes nicht umschrieben. Der objektive und subjektive Tatbestand des Regelfalls nach Art. 50 Abs. 1 aBauG ist damit erfüllt.

12.5.4 Ziff. 1.4.3 der Anklage

Gemäss Beweisergebnis vermietete der Beschuldigte bzw. die E._____ die «6 Zimmerwohnung 1. Stock SW» an die K._____ GmbH. Drei Mitarbeiterinnen, welche ihrem Gewerbe in der gegenüber liegenden K._____ nachgehen, nutzten in der Folge drei dieser Zimmer als Wohnraum. Dass es sich hierbei nicht um betriebsnotwendiges bzw. standortgebundenes Personal der E._____ handelt, liegt auf der Hand und wird im oberinstanzlichen Verfahren auch nicht bestritten. Daran vermag die Tatsache nichts zu ändern, dass im besagten Mietvertrag als Verwendungszweck «Büro-Verwaltung» angegeben wurde, zumal es hier um die Frage der Betriebsnotwendigkeit bzw. Standortgebundenheit geht. Es ist der Vorinstanz ferner zuzustimmen, dass Mitarbeiter/innen einer Bar ohne Weiteres auch an einem anderen Ort als ihrem Arbeitsort wohnen können, und zwar auch dann, wenn ihr Feierabend in die späten Abend- oder Nachtstunden fällt. So kann ihnen auch zugemutet werden, sich mit einem Auto oder dem Fahrrad etc. an den Arbeitsort und wieder nach Hause zu begeben. Der Beschuldigte versties mit der besagten Vermietung gegen die Auflage gemäss Dienstbarkeitsvertrag und damit gegen die eigentliche Baubewilligung, welche Wohnungen in der Gewerbezone in Bezug auf deren Nutzung bzw. Zweck einschränkte. Er missachtete die ihm bestens bekannte Auflage direktvorsätzlich, indem er sich wissentlich und willentlich

darüber hinwegsetzte. Durch die Vermietung erzielte der Beschuldigte zwar einen wirtschaftlichen Vorteil (Mieteinnahmen), eine entsprechende Gewinnstrebigkeit wird im Anklagesachverhalt indes nicht umschrieben. Der objektive und subjektive Tatbestand ist damit im Sinne eines Regelfalls nach Art. 50 Abs. 1 aBauG erfüllt.

12.5.5 Ziff. 1.7.1 der Anklage

Gemäss erstelltem Sachverhalt ist schliesslich davon auszugehen, dass der Beschuldigte ein Zimmer der nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss an L._____ vermietete. Eine Tätigkeit der fraglichen Person für die E._____ und damit eine Betriebsnotwendigkeit resp. Standortgebundenheit ist nicht erstellt und im Übrigen auch nicht geltend gemacht. Mit der Vermietung des Zimmers versties der Beschuldigte vorsätzlich gegen die Auflage gemäss Dienstbarkeitsvertrag und damit gegen die eigentliche Baubewilligung, welche Wohnungen in der Gewerbezone in Bezug auf deren Nutzung bzw. Zweck einschränkte. Er missachtete die ihm bestens bekannte Auflage direktvorsätzlich, indem er sich wissentlich und willentlich darüber hinwegsetzte. Er erzielte aus der unzulässigen Vermietung bzw. Nutzung einen wirtschaftlichen Vorteil. Dessen genaue Höhe ist mangels Vorliegens eines schriftlichen Mietvertrages zwar nicht bekannt, indessen hätte der Beschuldigte keine Einkünfte resp. keinen wirtschaftlichen Vorteil erzielt, wenn er sich an die bewilligten Baupläne gehalten und keine zusätzliche (*nicht bewilligte*) 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/ Dachgeschoss gebaut hätte. Der schwere Fall im Sinne von Art. 50 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 aBauG ist damit gegeben.

12.6 Rechtfertigungs- und Schuldausschlussgründe / Verbotsirrtum

12.6.1 Allgemeine Ausführungen

Wer bei Begehung der Tat nicht weiss und nicht wissen kann, dass er sich rechtswidrig verhält, handelt nicht schuldhaft. War der Irrtum vermeidbar, so mildert das Gericht die Strafe (Art. 21 StGB). Ein Verbotsirrtum gilt nach der Rechtsprechung in der Regel als vermeidbar, wenn der Täter selbst an der Rechtmässigkeit seines Handelns zweifelte oder hätte zweifeln müssen oder wenn er weiss, dass eine rechtliche Regelung besteht, er sich über deren Inhalt und Reichweite aber nicht genügend informiert (BGE 129 IV 6 E. 4.1; BGE 120 IV 208 E. 5b; je mit Hinweisen). Unvermeidbar ist der Verbotsirrtum, wenn der Täter nicht weiss und nicht wissen kann, dass er rechtswidrig handelt, oder wenn der Irrtum auf Tatsachen beruht, durch die sich auch ein gewissenhafter Mensch hätte in die Irre führen lassen (BGE 104 IV 217 E. 3a mit Hinweis; siehe zum Ganzen auch Urteile des BGer 6B_524/2016 vom 13. Februar 2017 E. 1.3.2; 6B_782/2016 vom 27. September 2016 E. 3.1; je mit Hinweisen). Diese Regelung beruht auf dem Gedanken, dass sich der Rechtsunterworfenen um die Kenntnis der Rechtslage zu bemühen hat und deren Unkenntnis nur in besonderen Fällen vor Strafe schützt (vgl. BGE 129 IV 238 E. 3.1 mit Hinweisen).

12.6.2 Erwägungen der Kammer

Es sind keine Rechtfertigungsgründe ersichtlich oder geltend gemacht. Entgegen der Auffassung der Verteidigung sind sodann auch keine Anhaltspunkte auszumachen, unter denen ein Verbotsirrtum näher zu prüfen wäre. Das Beweisergebnis

hat klar ergeben, dass das Verhalten des Beschuldigten nicht auf einem Irrtum gründete, sondern er vielmehr um die Vorgaben/Auflagen und massgebenden gesetzlichen Bestimmungen wusste, sich aber darüber hinwegsetzte. Ohnehin kann sich nur auf einen Verbotsirrtum berufen und Straffreiheit beanspruchen, wer zureichende Gründe zur Annahme hatte, er tue überhaupt nichts Unrechtes (ZAUGG/LUDWIG, 5. Aufl. Band I, N 4a zu Art. 50). Davon ist nach dem Gesagten nicht auszugehen. Der Beschuldigte war sich der Unrechtmässigkeit seines Verhaltens bewusst.

12.7 Fazit

Der Beschuldigte hat sich damit gemäss Art. 50 Abs. 1 aBauG (Ziff. 1.2, 1.3, 1.4.2, 1.4.3 und 1.5 der Anklage) bzw. Art. 50 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 aBauG (Ziff. 1.7.1 der Anklage) der Widerhandlungen gegen das Baugesetz durch Bauen ohne Baubewilligung sowie Missachtung von Auflagen, begangen im Zeitraum vom 19. Juni 2013 bis September 2017 strafbar gemacht.

13. Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz

13.1 Geltungsbereich des SVG

Das Strassenverkehrsgesetz ordnet unter anderem den Verkehr auf öffentlichen Strassen (Art. 1 Abs. 1 SVG). Strassen sind die von Motorfahrzeugen, motorlosen Fahrzeugen oder Fussgängern benutzten Verkehrsflächen. Damit die Schutzvorschriften ihren Zweck erfüllen, ist der Begriff der (öffentlichen) Strasse weit auszulegen, weshalb auch Plätze, Brücken, Unterführungen usw. dazugehören (vgl. WEISSENBERGER, Kommentar Strassenverkehrsgesetz und Ordnungsbussengesetz, 2. Aufl. 2015, N. 5 zu Art. 1 SVG mit Hinweisen). Öffentlich sind Strassen, die nicht ausschliesslich privatem Gebrauch dienen (Art. 1 Abs. 1 und 2 der Verkehrsregelverordnung [VRV; SR 741.11]). Ob eine Strasse in privatem oder öffentlichem Eigentum steht, ist nicht entscheidend; ebenso wenig kommt es darauf an, ob eine Strasse dem Gemeingebrauch gewidmet ist (vgl. BGE 104 IV 105 E.3; Urteile des BGer 6B_384/2020 vom 23. August 2021 E.1.4.2, 6B_673/2008 vom 8. Oktober 2008 E.1.1; WALDMANN/KRAEMER, in: Basler Kommentar Strassenverkehrsgesetz, 2014, N 19 zu Art. 1). Massgebend ist vielmehr, ob sie einem unbestimmbaren Personenkreis zur Verfügung steht, selbst wenn die Benutzung nach Art oder Zweck eingeschränkt ist (BGE 104 IV 105 E. 3; BGE 101 IV 173; Urteile des BGer 6B_384/2015 vom 7. Dezember 2015 E. 3.2, 6B_630/2015 vom 8. Februar 2016 E. 2.2 und 6B_741/2016 vom 21. Oktober 2016 E. 4.1, je mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen: GIGER, in: Kommentar Strassenverkehrsgesetz, 8. Aufl. 2014, N. 7 f. zu Art. 1 SVG; WEISSENBERGER, a.a.O., N. 6 ff. zu Art. 1 SVG; WALDMANN/KRAEMER, a.a.O., N. 19 ff. zu Art. 1 SVG). Eine Strasse verliert ihren öffentlichen Charakter auch dann nicht, wenn sie nur unter gewissen Einschränkungen (z.B. als Fahrrad-, Fuss- oder Wanderweg) oder nur für bestimmte Zwecke (Kirch- oder Schulweg) benützt werden darf, in diesem Rahmen aber jedermann zur Verfügung steht (WEISSENBERGER, a.a.O., N 7 zu Art. 1). Dass ein Grundstück mit einem Parkplatz in Privatbesitz ist, schliesst sodann nicht aus, dass es sich beim Parkplatz um eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von Art. 1 Abs. 1 SVG i.V.m. Art. 1 Abs. 1 und 2 VRV handelt (Urteil des BGer 6B_1019/2016 vom 24. Mai 2017

E. 2.3, nicht publ. in BGE 143 IV 425). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann ein privater Vorplatz, wenn er einem unbestimmbaren Personenkreis zur Benützung offensteht, nur durch ein signalisiertes Verbot oder durch eine Abschränkung dem öffentlichen Verkehr und damit der Herrschaft des SVG entzogen werden (vgl. u.a. Urteil des BGer 6B_258/2008 E. 4.1; BGE 101 IV 173, 175 f.; BGE 104 IV 105, 108). Einschränkungen der allgemeinen Benützungsbefugnis müssen für Dritte durch ein signalisiertes Verbot oder durch eine Abschränkung in eindeutiger Weise erkenntlich sein (WALDMANN/KRAEMER, a.a.O., N 21 zu Art. 1 SVG; GIGER, a.a.O., N 4 zu Art. 90 SVG).

13.2 Allgemeines zu Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG

Nach Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG macht sich schuldig, wer ein Motorfahrzeug führt, obwohl ihm der Lernfahr- oder Führerausweis verweigert, entzogen oder aberkannt wurde.

In subjektiver Hinsicht ist Vorsatz dann anzunehmen, wenn der Täter willentlich ein Fahrzeug führt, obwohl er weiss, dass er den dafür erforderlichen Führerausweis nicht besitzt. Fahrlässigkeit ist ebenfalls strafbar (vgl. BUSSMANN, in: Basler Kommentar Strassenverkehrsgesetz, N 29 f. zu Art. 95 SVG).

13.3 Subsumtion

Soweit der Beschuldigte vorab geltend macht, beim Areal der M._____ Tankstelle in C._____ handle es sich um ein Privatgrundstück und damit nicht um eine «öffentliche Strasse» im Sinne des Strassenverkehrsgesetzes (pag. 562 f.), ist sein Einwand nicht zu hören. Gemäss den zutreffenden vorinstanzlichen Feststellungen dient eine Tankstelle dem Verkauf von Treibstoff und allenfalls Kioskartikeln. Das Areal einer Tankstelle steht naturgemäss einer unbestimmten Anzahl von Personen offen. Der Kreis der Berechtigten ist zwar nach Art und Zweck beschränkt (Kunden/Kundinnen, Verkauf von Treibstoff/Kioskartikeln), jedoch unbestimmt (vgl. BGE 86 IV 29 E. 3; Urteil des BGer 6S.286/2003 vom 26. September 2003 E. 3.2). Das fragliche Areal stellt damit – insbesondere mit Blick auf die Zweckbestimmung einer Tankstelle – eine insbesondere von Motorfahrzeugen benutzte Verkehrsfläche dar. Da diese ohne Weiteres (und – wie bereits erwähnt – für einen unbestimmten Personenkreis) zugänglich ist bzw. war, hat das besagte Areal als öffentliche Strasse im Sinne des Strassenverkehrsgesetzes zu gelten. Das Verhalten des Beschuldigten als Motorfahrzeugführer ist somit gemäss Art. 1 SVG nach den Vorschriften dieses Gesetzes und dessen Ausführungsbestimmungen zu beurteilen (vgl. BGE 104 IV 105 E. 3; Urteil des BGer 6B_422/2018 vom 22. Februar 2019 E. 2.1.3). Der Beschuldigte stieg am 11. Dezember 2017 in den parkierten Personenwagen U._____ und fuhr vom Parkplatz der M._____ Tankstelle zu einer Zapfsäule, obwohl er wusste, dass ihm sein Führerausweis vom 24. November 2017 bis am 23. Dezember 2017 entzogen worden war. Der objektive und subjektive Tatbestand von Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG ist damit erfüllt.

Gestützt auf das Beweisergebnis ist davon auszugehen, dass der Beschuldigte meinte, er sei berechtigt, auch ohne Führerausweis auf dem M._____ Tankstellenareal ein Fahrzeug zu lenken. Er befand sich demnach in einem Irrtum darüber, dass seine Handlung verboten ist (sog. Verbotsirrtum gemäss Art. 21 StGB).

Gemäss den Erwägungen der Vorinstanz war dieser Irrtum allerdings vermeidbar. Die Verteidigung wendet dagegen ein, dass der Beschuldigte von der Polizei bereits mehrfach die Auskunft erhalten habe, dass sie auf privaten Arealen (Gelände der Y._____ des Beschuldigten sowie X._____ -Parkplatz) nicht intervenieren könne bzw. nicht zuständig sei. Es habe für den Beschuldigten keinen Grund gegeben, an seiner unter anderem dadurch gefestigten Überzeugung zu zweifeln. Der Denner-Parkplatz sei notabene gleich gegenüber dem Gelände der M._____ Tankstelle und er sei deshalb davon ausgegangen, dass er auch auf diesem Areal ohne Führerausweis ein Fahrzeug führen dürfe (pag. 562 ff.).

Von Inhabern eines Führerausweises wird grundsätzlich erwartet, dass sie die Verkehrsregeln kennen (Urteil des BGer 6B_1019/2016 vom 24. Mai 2017 E. 2.4.2). Nicht zu beanstanden ist daher, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, der Beschuldigte hätte an der Rechtmässigkeit seines Verhaltens zumindest zweifeln müssen. Dies gilt umso mehr, als er beruflich mit Fahrzeugen zu tun hatte und die E._____ in C._____ betreibt resp. dazumal betrieben hat. Aufgrund seiner beruflichen Erfahrung muss davon ausgegangen werden, dass er (noch mehr als andere Personen) mit den Bestimmungen des SVG vertraut war und insbesondere auch wusste, dass er ohne Führerausweis grundsätzlich kein Fahrzeug lenken durfte. Die Vorinstanz hat sodann zu Recht festgehalten, dass es sich bei der M._____ Tankstelle um ein relativ häufig befahrenes Areal handelt, was dem Beschuldigten aufgrund der Nähe zu seinem damaligen Arbeitsort ebenfalls bekannt sein musste. Dass auf einem solchen Areal keine Personen ohne bzw. mit entzogenem Führerausweis motorisiert verkehren dürfen, liegt mit Blick auf die zu wahrende Verkehrssicherheit auf der Hand. Sofern der Beschuldigte vor oberer Instanz erneut vorbringt, er habe auf die Auskünfte der Polizeibeamten vertrauen dürfen, ist auf die nach wie vor zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen zu verweisen. Den Aussagen des Beschuldigten zufolge handelte es sich betreffend die X._____ -Parkplätze offenbar um eine Auskunft im Zusammenhang mit der Verwertbarkeit einer Videoüberwachung und mithin um eine Thematik des Datenschutzes. Darüber hinaus hat die Polizei auch nie das konkrete Verhalten des Beschuldigten (namentlich das Fahren ohne Führerausweis auf dem Tankstellenareal) geduldet resp. ein solches für zulässig erklärt. Insofern lässt sich aus einer allfälligen Auskunft, wonach die Polizei betreffend parkierte Fahrzeuge auf dem Y._____ -Areal des Beschuldigten nicht zuständig sei, nichts zu Gunsten des Beschuldigten bzw. des Fahrens auf dem besagten Tankstellenareal ableiten. Der Beschuldigte hätte – auch bei Vorliegen entsprechender Auskünfte – demnach nicht davon ausgehen dürfen, dass dies auch für das Areal der M._____ Tankstelle gilt. Anderweitige besondere Umstände oder Schuldasschliessungsgründe liegen nicht vor. Entsprechend den vorinstanzlichen Feststellungen war der Verbotsirrtum demnach vermeidbar und demzufolge nicht entschuldbar.

13.4 **Fazit**

Der Beschuldigte ist demnach in Anwendung von Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG der Widerhandlung gegen das SVG durch Führen eines Motorfahrzeugs ohne Führerausweis schuldig zu sprechen.

V. Strafzumessung

14. Anwendbares Recht

Die vorliegend zu beurteilenden Delikte wurden allesamt vor dem 1. Januar 2018 begangen, weshalb sich die Frage nach dem anwendbaren Recht stellt. Gemäss Art. 2 Abs. 2 StGB ist das neue Recht nur anzuwenden, wenn es für den Täter das mildere ist (sog. «lex mitior»). Die Kammer erkennt im neuen Recht bezüglich Sanktionierung der Schuldsprüche keinen Ansatz für eine mildere Bestrafung, weshalb das zum Tatzeitpunkt geltende alte Recht – das StGB in seiner bis am 31. Dezember 2017 geltenden Fassung (aStGB) – anzuwenden ist.

15. Allgemeine Grundlagen der Strafzumessung

Nach Art. 47 aStGB misst das Gericht die Strafe nach dem Verschulden des Täters zu. Es berücksichtigt das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse sowie die Wirkung der Strafe auf das Leben des Täters. Das Verschulden wird nach der Schwere der Verletzung oder Gefährdung des betroffenen Rechtsguts, nach der Verwerflichkeit des Handelns, den Beweggründen und Zielen des Täters sowie danach bestimmt, wie weit der Täter nach den inneren und äusseren Umständen in der Lage war, die Gefährdung oder Verletzung zu vermeiden. Bei der Strafzumessung ist zwischen Tat- und Täterkomponente zu unterscheiden. Die Tatkomponente umfasst das Ausmass des verschuldeten Erfolges, die Art und Weise der Begehung der Tat, die Willensrichtung und die Beweggründe des Täters. Zur Täterkomponente sind die persönlichen Verhältnisse des Täters, das Vorleben und die Vorstrafen, das Verhalten nach der Tat und im Strafverfahren, die Strafempfindlichkeit sowie weitere strafmindernde und strafe erhöhende Aspekte zu zählen (BGE 141 IV 61 E. 6.1.1 mit Hinweisen).

Hat der Täter durch eine oder mehrere Handlungen die Voraussetzungen für mehrere gleichartige Strafen erfüllt, so verurteilt ihn das Gericht zu der Strafe der schwersten Straftat und erhöht sie angemessen. Es darf jedoch das Höchstmass der angedrohten Strafe nicht um mehr als die Hälfte erhöhen. Dabei ist es an das gesetzliche Höchstmass der Strafart gebunden (Art. 49 Abs. 1 StGB). Art. 49 StGB ist kraft Art. 104 StGB auch auf Übertretungsbussen anwendbar.

Hat das Gericht sodann eine Tat zu beurteilen, die der Täter begangen hat, bevor er wegen einer andern Tat verurteilt worden ist, so hat es eine Zusatzstrafe auszusprechen. Sind die neu zu beurteilenden Straftaten ausnahmslos vor dem Ersturteil begangen worden, spricht man von vollkommener retrospektiver Konkurrenz (MATHYS, Leitfaden Strafzumessung, 2. Aufl. 2019, Rz. 524). Ob eine Zusatzstrafe auszusprechen ist, entscheidet sich nach dem *Datum der ersten Verurteilung im ersten Verfahren*. Auf das Datum dieses Ersturteils ist auch abzustellen, wenn dieses später im Rechtsmittelverfahren reformiert wird. Demgegenüber ist für die Bemessung bzw. die Höhe der Zusatzstrafe das rechtskräftige Urteil im ersten Verfahren massgebend (BGE 138 IV 3.4.2 f.). Das zweitangerufene Gericht hat bei noch ausstehender Rechtskraft der ersten Verurteilung die Möglichkeit, die Rechtskraft des ersterfolgten Urteils abzuwarten und erst dann dazu eine Zusatzstrafe auszusprechen oder aber es kann unabhängig vom Schicksal des ersten Urteils eine un-

abhängige Strafzumessung für die von ihm zu beurteilenden Delikte ausfallen. Im zweiten Fall muss – falls das Zweiturteil ohne oberinstanzliche Reformation in Rechtskraft erwächst – die Gesamtstrafenbildung später nachgeholt werden, entweder durch die Rechtmittelinstanz des Erstgerichts oder – falls auch das Ersturteil ohne oberinstanzliche Reformation in Rechtskraft erwächst – mittels nachträglicher Gesamtstrafenbildung gemäss Art. 34 Abs. 3 StPO (zum Ganzen: MATHYS, a.a.O., Rz. 526). Das Zweitgericht bestimmt die Zusatzstrafe in der Weise, dass der Täter nicht schwerer bestraft wird, als wenn die strafbaren Handlungen gleichzeitig beurteilt worden wären (Art. 49 Abs. 2 aStGB). Diese Bestimmung will im Wesentlichen das in Art. 49 Abs. 1 aStGB verankerte Asperationsprinzip auch bei retrospektiver Konkurrenz gewährleisten (BGE 141 IV 61 E. 6.1.2.; BGE 138 IV 113 E. 3.4.1 mit Hinweis). Die Bildung einer Gesamtstrafe ist nur möglich, wenn das Gericht im konkreten Fall für jeden einzelnen Normverstoss gleichartige Strafen ausfällt (BGE 144 IV 217).

Um bei der Zusatzstrafenbildung dem Prinzip der Strafschärfung gemäss Art. 49 Abs. 2 aStGB Rechnung zu tragen, hat das Zweitgericht die rechtskräftige Grundstrafe und die von ihm für die neu zu beurteilenden Taten auszusprechenden Strafen nach den Grundsätzen von Art. 49 Abs. 1 aStGB zu schärfen. Dabei ist zu unterscheiden, ob die Grundstrafe oder die neu zu beurteilenden Delikte die schwerste Straftat enthalten. Im ersten Fall ist die Grundstrafe aufgrund der Einzelstrafen der neu zu beurteilenden Delikte angemessen zu erhöhen. Anschliessend ist von der (gedanklich) gebildeten Gesamtstrafe die Grundstrafe abziehen, was die Zusatzstrafe ergibt. Liegt umgekehrt der Einzel- oder Gesamtstrafe der neu zu beurteilenden Taten die schwerste Straftat zugrunde, ist diese um die Grundstrafe angemessen zu erhöhen. Die infolge Asperation eintretende Reduzierung der rechtskräftigen Grundstrafe ist von der Strafe für die neu zu beurteilenden Delikte abziehen und ergibt die Zusatzstrafe. Bilden die Grundstrafe und die Strafe für die neu zu beurteilenden Delikte ihrerseits Gesamtstrafen, kann das Zweitgericht der bereits im Rahmen der jeweiligen Gesamtstrafenbildung erfolgten Asperation durch eine gemässigte Berücksichtigung bei der Zusatzstrafenbildung Rechnung tragen (vgl. BGE 142 IV 265 E. 2.4.4). Im Falle retrospektiver Konkurrenz ist das Zweitgericht jedoch nicht befugt, ein rechtskräftiges Urteil bzw. eine seiner Ansicht nach zu milde oder zu harte Grundstrafe über die auszufällende Zusatzstrafe zu korrigieren, womit sich eine Strafzumessung in Bezug auf das rechtskräftig abgeurteilte Delikt erübrigt (vgl. BGE 142 IV 265 E. 2.4.2).

Die Richtlinien des Verbands Bernischer Richterinnen und Richter, Staatsanwältinnen und Staatsanwälte (VBRS) sehen für gewisse Deliktskategorien normierte Strafen vor. Die Kammer ist nicht an diese Richtlinien gebunden, sie können jedoch als Orientierungspunkte dienen (vgl. etwa Urteil des BGer 6B_510/2019 vom 8. August 2019 E. 4.3.).

16. **Methodik**

Der Beschuldigte wurde seit der vorinstanzlichen Verurteilung vom 2. November 2021 mit Urteil der 2. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Bern vom 12. September 2022 wegen Widerhandlungen gegen das Prostitutionsgewerbege-

setz (mehrfach), Widerhandlung gegen das Gastgewerbegesetz sowie Widerhandlungen gegen die Covid-19 Verordnung zu einer Übertretungsbusse von CHF 5'000.00 verurteilt (erstinstanzliches Urteil vom 31. Mai 2021 [PEN 20 410 / PEN 20 782 / PEN 21 91]). Diese neu hinzugetretene Verurteilung ist bei der Strafzumessung durch die Kammer zu berücksichtigen. Da für die vorliegenden Widerhandlungen gegen das Baugesetz eine Busse auszusprechen ist, liegen in Bezug auf die rechtskräftigen Schuldsprüche gemäss Urteil im Verfahren SK 21 377 gleichartige Strafen vor und es ist in Anwendung von Art. 49 Abs. 1 und 2 StGB eine Zusatzstrafe zu bilden. Die 2. Strafkammer hat im besagten Urteil darauf verzichtet, die Rechtskraft des vorher gefällten Urteils der Vorinstanz abzuwarten. Nach dem Gesagtem ist daher die Gesamtstrafenbildung im vorliegenden oberinstanzlichen Verfahren nachzuholen (vgl. etwa die Urteile des Obergerichts des Kantons Bern SK 21 240 vom 17. März 2022 E. 17. und SK 21 142 vom 2. Dezember 2021 E. 20.).

Das schwerste Delikt findet sich – wie nachfolgend zu sehen sein wird – in den neu zu beurteilenden Delikten. Es ist demnach eine Gesamtbusse für die Widerhandlungen gegen das Baugesetz zu bilden, welche anschliessend um die rechtskräftige Grundstrafe angemessen zu erhöhen ist (vgl. E. 17. hiernach). Für die Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz ist demgegenüber eine Geldstrafe auszufällen (vgl. E. 18. hiernach).

17. Widerhandlungen gegen das Baugesetz

17.1 Vorbemerkungen / Strafraumen

Den vorinstanzlichen Überlegungen im Zusammenhang mit der Gesamtbusse und der diesbezüglichen Vorgehensweise kann grundsätzlich gefolgt werden. Gemäss Art. 50 Abs. 1 aBauG beträgt der abstrakte Strafraumen für eine Widerhandlung gegen das Baugesetz Busse von CHF 1'000.00 bis CHF 40'000.00. In schweren Fällen kann die Busse gemäss Art. 50 Abs. 3 aBauG bis auf CHF 100'000.00 erhöht werden. Beim eigentlichen Bauen bzw. der Erstellung der Räumlichkeiten handelt es sich um einen ganzheitlichen Lebenssachverhalt. Entsprechend erscheint es vorliegend angezeigt, diesbezüglich eine Einsatzstrafe auszufällen. Demgegenüber ist für die mehrfache Missachtung von Auflagen je einzeln eine Strafe auszufällen und asperierend zu berücksichtigen.

17.2 Erstellung der Räumlichkeiten

Die Strafbestimmung in Art. 50 aBauG dient – zusammen mit dem Erfordernis der Baubewilligung – der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der Wahrung der öffentlichen Ordnung im Bauwesen (ZAUGG/LUDWIG, 5. Aufl. Band I, N 1 zu Vorb. Art. 45–52).

Die VBRS-Richtlinien sehen bei mittelschweren Übertretungen i.S.v. Art. 50 Abs. 1 aBauG im ersten Referenzsachverhalt vor, dass der verantwortliche Bauherr bewilligungspflichtige Bauarbeiten hat vornehmen lassen, ohne dass eine entsprechende Baubewilligung zu diesem Zeitpunkt vorgelegen hätte. Gemäss den VBRS-Richtlinien erscheint in diesem Fall eine Busse ab CHF 2'000.00 als angemessen, wenn das Bauvorhaben nachträglich bewilligt wird bzw. bewilligungsfähig ist. Ist

dies nicht der Fall, so wird eine Busse ab CHF 4'000.00 empfohlen (VBRS-Richtlinien, S. 60).

Vorliegend hat der Beschuldigte gegen das Baugesetz verstossen, indem er entgegen den bewilligten Bauplänen im 1. Obergeschoss eine 3-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung, fünf einzelne Zimmer mit je WC und Dusche sowie einen durch eine 2.1 m hohe Wand abgetrennten Fitnessraum/Fitnessbereich anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen sowie im 2. Obergeschoss/ Dachgeschoss eine zusätzliche nicht bewilligte 3-Zimmerwohnung nebst der bewilligten 3.5-Zimmerwohnung, 5.5-Zimmerwohnung und den bewilligten Büros gebaut hat. Der hier im Raum stehende Sachverhalt lässt sich mit dem sehr allgemein umschriebenen Referenzsachverhalt in den VBRS-Richtlinien zwar vergleichen, erschwerend ist indes zu berücksichtigen, dass der Beschuldigte grossflächige und erhebliche Änderungen bzw. Abweichungen von den ursprünglich bewilligten Bauplänen vorgenommen hat, welche die Zweckbestimmung des gesamten Gebäudes nachhaltig verändert haben. Das Gewerbehaus in der Gewerbezone wurde – wie bereits erwähnt – weitestgehend in ein Wohnhaus umgewandelt. Dieser Umstand und die Tatsache, dass das Bauvorhaben in dieser Form nicht bewilligungsfähig gewesen wäre, hat sich verschuldenserhöhend auszuwirken. Ein «schwerer Fall» liegt indes nicht vor bzw. war vorliegend nicht angeklagt. In Bezug auf das subjektive Tatverschulden ist zu berücksichtigen, dass der Beschuldigte als Bauherr mit entsprechender Erfahrung fungierte. Er war sich bewusst, dass er in der Gewerbezone keine zusätzlichen Wohnungen bauen und vermieten durfte und seine revidierten Baupläne nicht bewilligungsfähig gewesen wären. Der Beschuldigte handelte direktvorsätzlich, was indes neutral zu werten ist. Es wäre ihm ohne Weiteres möglich gewesen, sich – trotz seiner anderweitigen Zukunftspläne – an die gesetzlichen Regeln bzw. an die Vorgaben gemäss Baubewilligung vom 19. Juni 2013 zu halten.

Im Vergleich zum Referenzsachverhalt wirkt sich das Tatverschulden vorliegend deutlich strafferhöhend aus. Es ist innerhalb des relativ weiten Strafrahmens aber noch im leichten Bereich zu verorten. Eine Busse von CHF 10'000.00 erscheint der Kammer unter den gegebenen Umständen angemessen.

17.3 Asperation Missachtung von Auflagen (mehrfach)

In den VBRS-Richtlinien ist für das einmalige Missachten von Auflagen einer Baubewilligung (Zweckänderungsverbot, z.B. Ausbauverbot eines Kellers) eine Busse ab CHF 2'000.00 vorgesehen.

Der Beschuldigte hat gemäss Beweisergebnis in insgesamt vier Fällen die Auflagen gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 22. August 2013 bzw. der Baubewilligung vom 19. Juni 2013 missachtet und (teilweise ohnehin nicht bewilligte) Räumlichkeiten an nicht standortgebundenes bzw. betriebsnotwendiges Personal vermietet (Vermietung der nicht bewilligten 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss an J._____, Vermietung von drei einzelnen [nicht bewilligten] Zimmern im 1. Obergeschoss an die K._____ GmbH, Vermietung einer bewilligten 3.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss an I._____ P._____ sowie Vermietung eines Zimmers einer nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung im 2.

Obergeschoss/Dachgeschoss an L.______). Diese vier Fälle unterscheiden sich insofern, als es sich bei I.______ P.______ und J.______ um Personal der E.______ handelte, während dem die K.______ GmbH und L.______ – soweit aktenkundig – nichts mit dem eigentlichen Z.______ der E.______ zu tun hatten. Sodann ist in Bezug auf die Vermietung eines Zimmers der nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss an L.______ Gewinnstrebigkeit anzunehmen, was einen schweren Fall im Sinne von Art. 50 Abs. 3 aBauG darstellt und – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht vom Referenzsachverhalt der VBRS-Richtlinien umfasst ist. Der Beschuldigte handelte in allen vier Fällen direktvorsätzlich, was indes neutral zu werten ist. Er hätte sich ohne Weiteres an die ihm bekannten Auflagen halten können.

Die Vermietung des Zimmers an L.______ stellt angesichts der Tatsache, dass der Beschuldigte mit Gewinnstrebigkeit handelte, die konkret schwerste Missachtung der Auflagen dar. Die Gewinnstrebigkeit wirkt sich – mit Blick auf den weiten Strafraum – leicht straherhöhend aus. Zu berücksichtigen ist indes auch, dass die besagte Vermietung des Zimmers und damit die Missachtung der Auflagen von relativ kurzer Dauer war (vier Monate). Unter den gegebenen Umständen erachtet die Kammer eine Busse von CHF 3'000.00 (asperiert CHF 2'000.00) als angemessen. Die drei verbleibenden Vermietungen (J.______, K.______ GmbH und I.______ P.______) bzw. Missachtungen der Auflagen weisen sodann einen ähnlichen Unrechtsgehalt auf. Hierfür ist eine Busse von je CHF 2'000.00 (asperiert jeweils CHF 1'350.00) auszufällen.

17.4 Asperierte Tatkomponentenstrafe

Insgesamt ergibt sich nach dem Gesagten eine asperierte hypothetische Tatkomponentenstrafe von CHF 16'050.00.

17.5 Täterkomponenten

Der geschiedene Beschuldigte arbeitet nicht mehr in der Y.______ und bezieht seit Mai 2021 eine Rente. Zudem erzielt er ein Einkommen durch die Vermietung diverser Immobilien (pag. 418, Z. 29 ff.; pag. 540 f.). Sein Vorleben und seine persönlichen Verhältnisse scheinen – soweit in den Akten ersichtlich – «normal» und sind daher neutral zu gewichten. Der Beschuldigte weist keine einschlägigen Vorstrafen auf. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass er nach den vorliegend zu beurteilenden Delikten und während hängigen Strafverfahrens weiter delinquierte resp. wieder strafrechtlich in Erscheinung trat (vgl. Urteil der 2. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Bern vom 12. September 2022 [SK 21 377]). Dies ist leicht straherhöhend zu berücksichtigen. Im Strafverfahren bzw. gegenüber den Behörden verhielt sich der Beschuldigte korrekt, was jedoch erwartet werden darf. Ein Geständnis liegt nicht vor, ebenso wenig Reue und Einsicht. Eine besondere Strafempfindlichkeit ist schliesslich nicht auszumachen. Zusammenfassend rechtfertigt sich aufgrund der Delinquenz während laufenden Verfahrens eine Erhöhung der gestützt auf die Tatkomponenten festgesetzten hypothetischen Busse um CHF 1'950.00, womit sich diese auf nunmehr CHF 18'000.00 beläuft.

17.6 **Bestimmung der Zusatzstrafe**

Mit Urteil vom 12. September 2022 der 2. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Bern wurde für die beurteilten Übertretungen eine Gesamtbusse von CHF 5'000.00 ausgefällt. Aufgrund der Unabänderlichkeit der rechtskräftigen Grundstrafe ist von diesem Betrag auszugehen, wobei aufgrund der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. E. 15. hiervor) CHF 4'000.00 asperierend zu berücksichtigen sind. Damit erhöht sich die hypothetische Gesamtbusse auf CHF 22'000.00. Davon ist die rechtskräftig ausgesprochene Grundstrafe von CHF 5'000.00 wiederum abzuziehen, so dass eine auszufällende Gesamtbusse von CHF 17'000.00 resultiert.

17.7 **Fazit Gesamtbusse / Ersatzfreiheitsstrafe**

Nach dem Gesagten ist eine Übertretungsbusse von CHF 17'000.00 auszusprechen, dies als Zusatzstrafe zum Urteil des Obergerichts des Kantons Bern vom 12. September 2022. Die Ersatzfreiheitsstrafe bei schuldhafter Nichtbezahlung wird auf 90 Tage festgesetzt (Art. 1 Abs. 1 KStrG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 StGB).

18. **Widerhandlung gegen das SVG**

18.1 **Strafrahmen und Strafart**

Das Führen eines Motorfahrzeuges trotz entzogenen Führerausweises wird gemäss Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bedroht. Es liegen keine Gründe vor, den ordentlichen Strafrahmen zu verlassen (BGE 136 IV 55 E. 5.8). Für den zu beurteilenden Fall kommt nur eine Geldstrafe als angemessene bzw. verhältnismässige Sanktion in Frage. Im Übrigen wäre ohnehin das Verschlechterungsverbot zu beachten.

18.2 **Tatkomponenten**

Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG schützt zum einen die Verkehrssicherheit bzw. Leib und Leben der Verkehrsteilnehmer vor einer abstrakten Gefahr und zum anderen den Gehorsam gegenüber amtlichen Anordnungen (BUSSMANN, a.a.O., N 4 f. zu Art. 95 SVG). Wer trotz entzogenen Führerausweises bzw. trotz untersagter Fahrberechtigung ein Motorfahrzeug führt, ist nach den VBRS-Richtlinien mit einer Strafe ab 18 Strafeinheiten und einer Verbindungsbusse von mindestens CHF 600.00 zu bestrafen (VBRS-Richtlinien, S. 10).

Der Beschuldigte fuhr am 11. Dezember 2017 auf dem Areal der M._____ Tankstelle in C._____ ein Fahrzeug trotz entzogenen Führerausweises. Unter Berücksichtigung der zurückgelegten sehr kurzen Strecke (vom Parkplatz zur Tanksäule) und der geringen abstrakten Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer stuft die Kammer das objektive Tatverschulden als sehr leicht ein. In subjektiver Hinsicht ist sodann zu berücksichtigen, dass der Beschuldigte das Fahrzeug wissentlich und willentlich lenkte. Er handelte allerdings in der irrigen Annahme, dass dies erlaubt sei, weil es sich beim Tankstellenareal nicht um eine öffentliche Strasse im Sinne des SVG handle. Dem vermeidbaren Verbotsirrtum (vgl. E. 13.3 hier vor) ist mit einer leichten Strafmilderung Rechnung zu tragen (Art. 21 aStGB). Un-

ter Berücksichtigung der gegebenen Umstände erachtet die Kammer eine Strafe von 10 Strafeinheiten als angemessen.

18.3 Täterkomponenten

Hinsichtlich Täterkomponenten kann auf E. 17.5 hiavor verwiesen werden. Ergänzend ist anzumerken, dass dem Beschuldigten gemäss IVZ-Auszug bereits zwei Mal der Führerausweis entzogen und er einmal verwarnt wurde (pag. 544 f.). Angesichts der Tatsache, dass der Beschuldigte während laufenden Strafverfahrens erneut – wenn auch nicht einschlägig – delinquent hat, rechtfertigt sich auch in Bezug auf die Widerhandlung gegen das SVG eine leichte Erhöhung um 2 Strafeinheiten.

18.4 Fazit Tat- und Täterkomponenten

Nach dem Gesagten erachtet die Kammer für die Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz durch Führen eines Motorfahrzeugs trotz entzogenen Führerausweises eine Geldstrafe von 12 Tagessätzen als angemessen (zur Wahl der Strafart, vgl. E. 18.1 hiavor).

18.5 Tagessatzhöhe

Ein Tagessatz beträgt nach Art. 34 Abs. 2 aStGB höchstens CHF 3'000.00. Das Gericht bestimmt die Höhe des Tagessatzes nach den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Täters im Zeitpunkt des Urteils, namentlich nach Einkommen und Vermögen, Lebensaufwand, allfälligen Familien- und Unterstützungspflichten sowie nach dem Existenzminimum (vgl. Urteil des BGer 6B_712/2017 vom 23. Mai 2018 E. 5.).

Unter Berücksichtigung der aktuellsten Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen geht die Kammer von einem monatlichen Einkommen des Beschuldigten von insgesamt CHF 3'841.00 aus (pag. 540 f.). Bei einem Einkommen dieser Höhe ist praxisgemäss ein Pauschalabzug von 20% vorzunehmen, womit sich ein massgebender Tagessatz von CHF 100.00 ergibt.

18.6 Vollzug der Geldstrafe und Verbindungsbusse

Erscheint eine unbedingte Strafe nicht notwendig, um den Täter von der Begehung weiterer Verbrechen oder Vergehen abzuhalten, so schiebt das Gericht in der Regel den Vollzug einer Geldstrafe oder einer Freiheitsstrafe von höchstens zwei Jahren auf (Art. 42 Abs. 1 aStGB). Schiebt das Gericht den Vollzug einer Strafe ganz oder teilweise auf, so bestimmt es dem Verurteilten eine Probezeit von zwei bis fünf Jahren (Art. 44 Abs. 1 aStGB). Eine bedingte Strafe kann mit einer Busse nach Art. 106 StGB verbunden werden (sog. «Verbindungsbusse», Art. 42 Abs. 4 aStGB). Mit der sogenannten Verbindungsstrafe soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der Massendelinquenz eine spürbare Sanktion zu verhängen (vgl. BGE 134 IV 60 E. 7.3.1). Um dem akzessorischen Charakter der Verbindungsstrafe gerecht zu werden, erscheint es sachgerecht, ihre Obergrenze grundsätzlich auf einen Fünftel festzulegen. Abweichungen sind im Bereich tiefer Strafen denkbar, um sicherzustellen, dass der Verbindungsstrafe nicht eine lediglich symbolische Bedeutung zukommt (vgl. BGE 135 IV 188 E. 3.4.4).

Bezüglich der Frage des Vollzugs der ausgefallten Strafe ist die Kammer an das Verschlechterungsverbot gebunden. Der guten Ordnung halber ist festzuhalten, dass die persönlichen Verhältnisse des Beschuldigten geordnet erscheinen. Eine ungünstige Prognose kann ihm – trotz der Delinquenz während hängigen Strafverfahrens und zweimaligen Entzugs des Führerausweises – noch gerade nicht gestellt werden. Damit ist der Vollzug der Geldstrafe aufzuschieben und die Probezeit auf das gesetzliche Minimum von zwei Jahren festzusetzen.

Es erscheint der Kammer angebracht, einen Viertel der ausgefallten Geldstrafe als Verbindungsbusse auszusprechen. Die Verbindungsbusse ist vorliegend auf CHF 300.00 (drei Tagessätze à CHF 100.00) festzusetzen. Die Ersatzfreiheitsstrafe bei schuldhafter Nichtbezahlung wird auf drei Tage festgelegt (Art. 106 Abs. 2 StGB).

18.7 Fazit Geldstrafe

Der Beschuldigte wird demnach zu einer Geldstrafe von 9 Tagessätzen à CHF 100.00, ausmachend total CHF 900.00, verurteilt, unter Gewährung des bedingten Strafvollzugs und einer Probezeit von zwei Jahren sowie zu einer Verbindungsbusse von CHF 300.00, unter Festsetzung der Ersatzfreiheitsstrafe auf drei Tage bei schuldhafter Nichtbezahlung.

VI. Kosten und Entschädigung

19. Erste Instanz

19.1 Verfahrenskosten

Die beschuldigte Person trägt die Verfahrenskosten, wenn sie verurteilt wird (Art. 426 Abs. 1 StPO). Wird sie bei einer Mehrzahl strafbarer Handlungen teilweise schuldig- und teilweise freigesprochen, so sind die Verfahrenskosten anteilmässig der beschuldigten Person und dem Staat aufzuerlegen (DOMEISEN, in: Basler Kommentar zur Strafprozessordnung, 2. Aufl. 2014, N 6 zu Art. 426 StPO). Die von der Vorinstanz auf insgesamt CHF 3'800.00 festgesetzten erstinstanzlichen Verfahrenskosten (bestehend aus Kosten der Untersuchung von insgesamt CHF 600.00, Kosten des Verfahrens PEN 18 545 gemäss Beschluss SK 19 434 vom 3. Juni 2020 von CHF 1'000.00 sowie Kosten des Gerichts von CHF 2'200.00) sind nicht zu beanstanden. Aufgrund der rechtskräftigen Freisprüche von den Anschuldigungen der Widerhandlungen gegen das Baugesetz durch Bauen ohne Baubewilligung und Missachtung von Auflagen (siehe E. 5. oben) sind 1/2 der erstinstanzlichen Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1'900.00, auszuscheiden und vom Kanton Bern zu tragen. Die verbleibenden Verfahrenskosten von insgesamt CHF 1'900.00 (1/2 von CHF 3'800.00) sind zufolge Bestätigung der erstinstanzlichen Schuld-sprüche dem Beschuldigten zur Bezahlung aufzuerlegen.

19.2 Entschädigung

Wird die beschuldigte Person ganz oder teilweise freigesprochen oder wird das Verfahren gegen sie eingestellt, so hat sie gemäss Art. 429 Abs. 1 Bst. a StPO Anspruch auf Entschädigung ihrer Aufwendungen für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte.

Das von Rechtsanwalt B. _____ für das erstinstanzliche Verfahren PEN 21 145 geltend gemachte Honorar von CHF 3'242.85 (inkl. Auslagen und MwSt.) ist angemessen (pag. 430). Verrechnet wurde – trotz abweichender Angabe – der praxisgemässe Stundenansatz von CHF 250.00. Sodann verbleibt gemäss Beschluss SK 19 434 vom 3. Juni 2020 aus dem Verfahren PEN 18 545 eine Entschädigungsforderung von CHF 2'880.95. Da die Kostenaufgabe die Entschädigungsfrage präjudiziert (vgl. BGE 137 IV 352 E. 2.4.2), ist dem Beschuldigten für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte im erstinstanzlichen Verfahren eine Entschädigung von insgesamt CHF 3'061.90 auszurichten (1/2 von CHF 6'123.80 [CHF 2'880.95 + CHF 3'242.85]).

20. Obere Instanz

20.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Ob bzw. inwieweit eine Partei im Sinne dieser Bestimmung obsiegt oder unterliegt, hängt davon ab, in welchem Ausmass ihre vor der zweiten Instanz gestellten Anträge gutgeheissen werden (Urteil des BGer 6B_601/2019 vom 31. Oktober 2019 E. 2.2). Erwirkt eine Partei, die ein Rechtsmittel ergriffen hat, einen für sie günstigeren Entscheid, so können ihr die Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn der angefochtene Entscheid nur unwesentlich abgeändert wird (Art. 428 Abs. 2 Bst. b StPO).

Der Beschuldigte beantragte oberinstanzlich vergeblich die teilweise Einstellung des Verfahrens bzw. Freisprüche. Aufgrund der im Berufungsverfahren festgestellten Verletzung des Anklageprinzips, des überwiegenden Wegfalls der Gewinnstrebigkeit bzw. des «schweren Falls» (diesbezüglich verbleibend Ziff. 1.7.1 der Anklage) sowie der damit einhergehenden Reduktion des Strafmasses rechtfertigt sich allerdings eine anteilmässige Ausscheidung der oberinstanzlichen Verfahrenskosten (1/10). Demnach werden die oberinstanzlichen Verfahrenskosten, insgesamt bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2'000.00 (Art. 24 Abs. 1 Bst. a des Verfahrenskostendekrets [VKD; BSG 161.12]), im Umfang von 9/10, ausmachend CHF 1'800.00, dem Beschuldigten zur Bezahlung auferlegt. Die verbleibenden oberinstanzlichen Verfahrenskosten (1/10) von CHF 200.00 trägt der Kanton Bern.

20.2 Entschädigung

Ansprüche auf Entschädigung und Genugtuung im Rechtsmittelverfahren richten sich grundsätzlich nach den Art. 429 bis Art. 434 StPO (Art. 436 Abs. 1 StPO). Erfolgt weder ein vollständiger Freispruch noch eine Einstellung des Verfahrens, so hat die beschuldigte Person gemäss Art. 436 Abs. 2 StPO Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für ihre Aufwendungen, wenn sie in anderen Punkten obsiegt. Die Entschädigung richtet sich nach dem Kantonalen Anwaltsgesetz (KAG; BSG 168.11) und der Parteikostenverordnung (PKV; BSG 168.811). Der Tarifrahmen in Strafsachen in Verfahren vor dem Einzelgericht des Regionalgerichts beträgt CHF 500.00 bis 25'000.00 (Art. 17 Bst. b PKV). Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41

Abs. 3 KAG). Das Honorar im Rechtsmittelverfahren beträgt 10 bis 50 Prozent des Honorars gemäss Art. 17 Abs. 1 Bst. b PKV (Art. 17 Abs. 1 Bst. f PKV).

Entsprechend den Ausführungen in E. 20.1 hiervor, hat der Beschuldigte Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für seine private Verteidigung durch Rechtsanwalt B._____ im oberinstanzlichen Verfahren. Letzterer macht mit Kostennote vom 2. Dezember 2022 eine Entschädigung von insgesamt CHF 4'450.00 geltend, ohne jedoch näher auf die Kriterien gemäss Art. 41 Abs. 3 KAG (gebotener Zeitaufwand, Bedeutung der Streitsache und Schwierigkeit des Prozesses) einzugehen. Darüber hinaus wird zusätzlich «der in der Sache gebotene Stundenaufwand» mit rund 15 Stunden beziffert. Angesichts der Höhe der für das oberinstanzliche Verfahren auszurichtenden Entschädigung wird darauf verzichtet, den Beschuldigten bzw. Rechtsanwalt B._____ zur Konkretisierung der Kostennote vom 2. Dezember 2022 aufzufordern.

Nach dem Gesagten hat der Kanton Bern dem Beschuldigten – analog E. 20.1 hiervor – 1/10 der geltend gemachten Entschädigung, ausmachend CHF 445.00 (inkl. Auslagen und MwSt.), zu vergüten.

21. **Verrechnung**

Die Entschädigung des Beschuldigten für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte im erst- und oberinstanzlichen Verfahren (CHF 3'061.90 + CHF 445.00) wird mit den von ihm zu bezahlenden erst- und oberinstanzlichen Verfahrenskosten von insgesamt CHF 3'700.00 (CHF 1'900.00 + CHF 1'800.00) verrechnet (Art. 442 Abs. 4 StPO), womit vom Beschuldigten noch CHF 193.10 zu bezahlen sind.

VII. Dispositiv

Die 1. Strafkammer erkennt:

A.

Es wird festgestellt, dass das Urteil des Regionalgerichts Berner Jura-Seeland vom 2. November 2021 insofern **in Rechtskraft erwachsen** ist, als:

A. _____ freigesprochen wurde:

von der Anschuldigung der **Widerhandlungen gegen das Baugesetz**, angeblich mehrfach begangen von Januar 2013 bis September 2017 in _____ C. _____, D. _____ (Weg) _____ (E. _____), Parzelle Nr. _____,

1. durch **Bauen ohne Baubewilligung**, angeblich begangen durch

Erstellen eines Studios anstelle eines bewilligten Büros im Zwischengeschoss (Ziff. 1.1 der Anklageschrift)

2. durch **Missachtung von Auflagen**, angeblich begangen durch

2.1. Vermietung einer bewilligten 5.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an die Familie F. _____. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziff. 1.6 der Anklageschrift)

2.2. Vermietung des nicht bewilligten Zimmers 2 in der 3-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an G. _____ (Ziff. 1.4.1 der Anklageschrift)

2.3. Vermietung des nicht bewilligten Firnessraumes im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich zur Benutzung aller Bewohner (Ziff. 1.4.4 der Anklageschrift)

2.4. Vermietung des Zimmers 2 einer nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung sowie des Büro-Empfangs im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal, namentlich an H. _____. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziff. 1.7.2 der Anklageschrift)

B.

A._____ wird schuldig erklärt:

1. der **Widerhandlungen gegen das Baugesetz, mehrfach** begangen vom 19. Juni 2013 bis September 2017 in ._____. C._____, D._____(Weg) ._____
(E._____), Parzelle Nr. ._____,
 - 1.1. durch **Bauen ohne Baubewilligung**, mehrfach begangen durch
 - 1.1.1. Erstellen einer 3-Zimmerwohnung, einer 2-Zimmerwohnung und 5 einzelner Zimmer mit je WC und Dusche sowie eines Fitnessraums/Fitnessbereichs anstelle der bewilligten Büros und Ausstellungsflächen im ersten Obergeschoss (Ziff. 1.2 der Anklageschrift)
 - 1.1.2. Erstellen einer zusätzlichen, nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung nebst der bewilligten 3.5 und 5.5-Zimmerwohnung sowie den bewilligten Büros im zweiten Obergeschoss (Ziff. 1.3 der Anklageschrift)
 - 1.2. durch **Missachtung von Auflagen**, mehrfach begangen durch
 - 1.2.1. Vermietung der bewilligten 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an I._____. P._____ als Hauswart (Ziff. 1.5 der Anklageschrift)
 - 1.2.2. Vermietung der nicht bewilligten 2-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an J._____ (Ziff. 1.4.2 der Anklageschrift)
 - 1.2.3. Vermietung von 3 einzelnen Zimmern im ersten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an die K._____ GmbH (Ziff. 1.4.3 der Anklageschrift)
 - 1.2.4. Vermietung des Zimmers 1 einer nicht bewilligten 3-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an nicht betriebsnotwendiges oder standortgebundenes Personal – namentlich an L._____. Dies in der Absicht, mit den erzielten Mietzinseinnahmen einen Gewinn zu erzielen (Ziff. 1.7.1 der Anklageschrift)
2. der **Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz durch Fahren ohne Berechtigung**, begangen am 11. Dezember 2017, 11.40 Uhr in ._____
C._____, D._____(Weg) ._____, M._____ Tankstelle

und gestützt darauf sowie in Anwendung der

Art. 21 Satz 2, 34, 42 Abs. 1 und 4, 44 Abs. 1, 47, 49 Abs. 1, 106 Abs. 2 aStGB

Art. 50 Abs. 1 und 3 aBauG

Art. 95 Abs. 1 Bst. b SVG

Art. 426 Abs. 1, 428 Abs. 1 und 3 StPO

verurteilt:

1. Zu einer **Geldstrafe** von 9 Tagessätzen zu CHF 100.00, ausmachend total **CHF 900.00**.
Der Vollzug der Geldstrafe wird aufgeschoben und die Probezeit auf 2 Jahre festgesetzt.
2. Zu einer **Verbindungsbusse** von **CHF 300.00**. Die Ersatzfreiheitsstrafe bei schuldhafter Nichtbezahlung wird auf 3 Tage festgesetzt.
3. Zu einer **Übertretungsbusse** von **CHF 17'000.00**, als Zusatzstrafe zum Urteil des Obergerichts des Kantons Bern vom 12. September 2022. Die Ersatzfreiheitsstrafe bei schuldhafter Nichtbezahlung wird auf 90 Tage festgesetzt.
4. Zur Bezahlung der auf die Schuldsprüche entfallenden **erstinstanzlichen Verfahrenskosten** (1/2 von CHF 3'800.00), bestimmt auf **CHF 1'900.00**.
5. Zur Bezahlung der anteilmässigen **oberinstanzlichen Verfahrenskosten** (9/10 der Pauschalgebühr von CHF 2'000.00), bestimmt auf **CHF 1'800.00**.

C.

1. Die anteilmässigen (auf die Freisprüche entfallenden) **erstinstanzlichen Verfahrenskosten** von **CHF 1'900.00** (1/2 von insgesamt CHF 3'800.00) werden vom **Kanton Bern** getragen.
2. Die anteilmässigen **oberinstanzlichen Verfahrenskosten** von **CHF 200.00** (1/10 von CHF 2'000.00) werden vom **Kanton Bern** getragen.
3. Der Kanton Bern entschädigt A. _____ für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte im **erstinstanzlichen Verfahren** durch Rechtsanwalt B. _____ mit **CHF 3'061.90** (inkl. Auslagen und MwSt.).
4. Der Kanton Bern entschädigt A. _____ für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte im **oberinstanzlichen Verfahren** durch Rechtsanwalt B. _____ mit **CHF 445.00** (inkl. Auslagen und MwSt.).
5. Die **Entschädigungen** gemäss Ziff. C.3./4. hiavor (insgesamt CHF 3'506.90) werden mit den von A. _____ zu bezahlenden erst- und oberinstanzlichen Verfahrenskosten von insgesamt CHF 3'700.00 (CHF 1'900.00 + CHF 1'800.00) **verrechnet** (Art. 442 Abs. 4 StPO).

D.

Schriftlich zu eröffnen:

- dem Beschuldigten/Berufungsführer, v.d. Rechtsanwalt B. _____
- der Generalstaatsanwaltschaft

Mitzuteilen:

- der Vorinstanz
- der Koordinationsstelle Strafregister (nur Dispositiv; nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Entscheid der Rechtsmittelbehörde)
- dem Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt des Kantons Bern, Abteilung Administrative Verkehrssicherheit (Urteil mit Begründung; innert 10 Tagen)
- der Baubewilligungsbehörde, Einwohnergemeinde C. _____

Bern, 13. Dezember 2022

Im Namen der 1. Strafkammer

Der Präsident i.V.:

Oberrichter Gerber

Die Gerichtsschreiberin:

Ragonesi

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 39 ff., 78 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.