

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 09
Fax +41 31 635 48 15
obergericht-straf.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Beschluss

BK 17 315

Bern, 9. Oktober 2017

Besetzung

Oberrichterin Schnell (Präsidentin), Oberrichter J. Bähler, Ober-
richterin Bratschi
Gerichtsschreiber Müller

Verfahrensbeteiligte

A. _____
v.d. Rechtsanwalt B. _____
Beschuldigter

C. _____
v.d. Rechtsanwalt B. _____
Beschuldigte

Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern, Maulbeerstrasse 10, Postfach 6250, 3001 Bern

D. _____
Straf- und Zivilklägerin/Beschwerdeführerin

Gegenstand

Nichtanhandnahme
Strafverfahren wegen Betrugs

Beschwerde gegen die Verfügung der Regionalen Staatsanwaltschaft Bern-Mittelland vom 12. Juli 2017 (BM 17 20288)



Erwägungen:

1. Am 6. April 2017 erstattete D. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Strafanzeige gegen die Ehegatten A. _____ und C. _____ (nachfolgend: Beschuldigter/Beschuldigte) wegen Betrugs. Der Beschuldigte wurde dazu polizeilich einvernommen. Seitens der Regionalen Staatsanwaltschaft Bern-Mittelland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) wurde bei der Gemeinde J. _____ zudem erfragt, ob es im Zusammenhang mit der fraglichen Überbauung – dazu sogleich hinten – zu einem Haftungsfall gekommen sei. Die Gemeinde verneinte und hielt fest, es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass in Zukunft ein Haftungsfall eintrete; die Beschwerdeführerin sei auf Nachfrage hin bereits entsprechend informiert worden.

Gestützt auf die im Rahmen der Ermittlung gewonnenen Erkenntnisse erachtete die Staatsanwaltschaft den Tatbestand des Betrugs als offensichtlich nicht erfüllt und verfügte am 12. Juli 2017 die Nichtanhandnahme des Verfahrens. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 4. August 2017 Beschwerde. Sie stellte den Antrag, die Verfügung sei aufzuheben und die Staatsanwaltschaft sei anzuweisen, das Strafverfahren gegen die Beschuldigten an die Hand zu nehmen. Am 30. August 2017 beantragte die Generalstaatsanwaltschaft die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Beschuldigten beantragten am 31. August 2017, die Beschwerde sei abzuweisen bzw. es sei darauf nicht einzutreten. Die Beschwerdeführerin replizierte am 25. September 2017 und hielt an ihrem Rechtsbegehren fest. Am 4. Oktober 2017 reichten die Beschuldigten unaufgefordert eine Duplik ein und beantragten die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge.
2. Gegen Verfügungen der Staatsanwaltschaft kann bei der Beschwerdekammer in Strafsachen innert 10 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde geführt werden (Art. 393 Abs. 1 Bst. a i.V.m. Art. 396 Abs. 1 Schweizerische Strafprozessordnung [StPO; SR 312], Art. 35 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] i.V.m. Art. 29 Abs. 2 des Organisationsreglements des Obergerichts [ORR OG; BSG 162.11]). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung unmittelbar in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen und somit zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 382 Abs. 1 StPO). Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.
3. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Beschuldigten hätten ihr anlässlich des Liegenschaftsverkaufs im Jahr 2007 ein wichtiges Schreiben der Gemeinde J. _____ vorenthalten. Davon habe sie erst im Jahre 2016 respektive 2017 im Rahmen eines Wasserschadens auf ihrer Liegenschaft Kenntnis erhalten. Die Staatsanwaltschaft sei bei der Begründung der Nichtanhandnahme von einem falschen Sachverhalt ausgegangen. So seien ihr, der Beschwerdeführerin, weder das erwähnte Schreiben der Gemeinde J. _____ noch jenes der Baugenossenschaft noch die Garantieverlängerung der E. _____ Architektur zur Kenntnis gebracht worden. Ihr seien falsche Tatsachen vorgespiegelt worden, als es zum Verkauf der Liegenschaft J. _____-Grundbuchblatt Nr. _____ gekommen sei. Der im Kaufvertrag vom 26. Juni 2007 von Notar G. _____ unter Ziff. II/2/b erwähnte Schaden, wonach sich die Strasse und das Trottoir oberhalb des Wohnhauses ge-

senkt hätten, stelle eine erfundene Behauptung dar. Die Beschuldigten hätten diesen Schaden vorgeschoben, um den tatsächlichen Schaden aus dem Jahre 2001 zu verschweigen. Ziel der Beschuldigten sei es gewesen, einen Hangrutsch und die damit einhergehende massive Destabilisierung des Terrains zu verheimlichen, um einer Wertverminderung der Liegenschaft vorzubeugen. In Kenntnis über diesen Schaden und die dazugehörige Haftung gegenüber der Gemeinde im Falle weiterer Erdbewegungen hätte die Beschwerdeführerin die Liegenschaft nie gekauft. Anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung, die sie in Begleitung des von ihr beigezogenen Architekten durchgeführt habe, hätten die Strasse und das Trottoir oberhalb der Liegenschaft keine aussergewöhnlichen Auffälligkeiten aufgewiesen. Der frühere Hangrutsch sei für den beigezogenen Architekten optisch unmöglich feststellbar gewesen. Weder ihr Architekt noch sie hätten Anlass gehabt, nach aussergewöhnlichen Ereignissen zu forschen. Es seien durch das Erwähnen des erfundenen Schadens auf Strasse und Trottoir Transparenz und Ehrlichkeit vorgetauscht worden. Die Beschwerdeführerin habe am 26. Juni 2007 noch mit dem damaligen Gemeindepräsidenten der Gemeinde J._____ telefoniert. Dieser habe ihr bestätigt, dass die Strasse und das Trottoir im Eigentum der Gemeinde stehen würden und die Gemeinde für die Behebung dortiger Schäden zuständig sei. Das Schreiben der Gemeinde aus dem Jahre 2001 habe er nicht thematisiert. Den Beschuldigten seien die verdeckten Mängel bekannt gewesen.

Die Beschuldigten hätten also anlässlich des Liegenschaftsverkaufs einen Betrug begangen. Sie hätten der Beschwerdeführerin den Hangrutsch verschwiegen, der sich anlässlich der Erstellung der Überbauung «F._____» im Jahre 2001 ereignet habe. Die Arglist bestehe darin, dass die Beschuldigten ihr das Schreiben der Gemeinde J._____ vom 7. September 2001, das Schreiben der Baugenossenschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohneigentum vom 17. September 2001 sowie das Schreiben der E._____ Architektur vom 22. Januar 2003 nicht ausgehändigt hätten.

4. Die Generalstaatsanwaltschaft entgegnet, ein Hangrutsch im Zusammenhang mit dem Aushub zwecks Erstellung von Bauten in Hanglage weise keinen Seltenheitswert auf. Aus demselben Grund sei ein aufgetretener Hangrutsch jedoch mittels baulicher Massnahmen problemlos stabilisierbar. Es treffe nicht zu, dass eine Baute bereits darum an Wert einbüsse, weil es während ihrer Errichtung zu einem Hangrutsch gekommen sei. Massgebend sei vielmehr, ob sich die Lage stabilisieren lasse. Dass es seit der Erstellung der Überbauung zu weiteren Hangrutschen gekommen wäre, werde von der Beschwerdeführerin weder behauptet noch belegt. Der anlässlich der Bauarbeiten im Jahre 2001 aufgetretene Hangrutsch, der unter anderem zur Errichtung einer Stützmauer geführt habe, die ursprünglich laut Beschwerdeführerin nicht geplant gewesen sei, in jedem Fall aber ihren Zweck erfüllt zu haben scheine, könne somit nicht als verdeckter Mangel qualifiziert werden, da er sich zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Häuser bereits in keiner Weise mehr negativ auf die Hangstabilität, die Bausubstanz und die Wohnqualität ausgewirkt habe. Die Beschwerdeführerin habe sich sodann anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung im Jahr 2007 von einem Fachmann begleiten lassen, der als ausgewiesener Architekt zweifelsfrei Kenntnis darüber gehabt habe, welche Probleme sich

im Rahmen der Erstellung einer Liegenschaft an Hanglage stellten. Dass er sie nicht dazu veranlasst habe nachzufragen, ob es während der damals rund sechs Jahre zurückliegenden Bauphase zu Komplikationen wie Hangrutschen und dergleichen gekommen sei, dürfe als Beleg dafür gewertet werden, dass er diese Kenntnisse als nicht erforderlich eingestuft habe, um eine gehörige Beratung seiner Klientin hinsichtlich der Bausubstanz machen zu können.

Es treffe entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin nicht zu, dass der im Kaufvertrag erwähnte «Schaden» betreffend die über der erworbenen Liegenschaft verlaufende Gemeindestrasse und das Trottoir frei erfunden sei. Unter «Gewährleistung» sei vermerkt, der Käufern sei bekannt, dass sich die Strasse und das Trottoir oberhalb des Wohnhauses gesenkt hätten. Dies entspreche – wenn auch in vereinfachter Form – dem Inhalt des Schreibens der Gemeinde J._____ vom 7. September 2001, in welchem unter Ziff. 3 ausgeführt worden sei, durch Abrutsche der Baugrubenböschungen und durch Grabarbeiten für die Werkleitungen hätten sich während der Bauarbeiten in der Strasse und insbesondere im Trottoir Risse und Absenkungen gebildet. Die Gemeinde habe sich damals vorerst vorbehalten, für die Finanzierung der sich daraus allenfalls ergebenden Sanierungsarbeiten Rückgriff auf die Grundeigentümer der Überbauung «F._____» zu nehmen. Effektiv sei diese Androhung jedoch für die Grundeigentümer bereits dadurch hinfällig geworden, dass die Baugenossenschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohneigentum (wohl gleichzusetzen mit der im Schreiben der Gemeinde J._____ erwähnten K._____ AG) mit Schreiben vom 17. September 2001 festgehalten habe, für eine allfällige Schadenbehebung gegenüber der Gemeinde J._____ aufzukommen. Später sei die Garantieverlängerung der Firma H._____ AG für die von ihr geleisteten Arbeiten erfolgt, die im Zusammenhang mit den Absenkungen des Trottoirs auf der L._____ -Strasse sowie der Hangsicherung infolge des Hangrutsches vorgenommen worden seien; unterzeichnet von besagter Unternehmung auf dem Briefpapier der E._____ Architektur am 22. Januar 2003. Jeder der damals betroffenen Grundeigentümer, wozu auch die Beschuldigten gehörten, hätte somit gutgläubig davon ausgehen dürfen, von der Gemeinde J._____ nicht mehr für allfällige sich verschlimmernde oder neu auftretende Schäden an der L._____ -Strasse und am Trottoir belangt zu werden. Die rechtliche Situation sei also geklärt gewesen, als die Beschwerdeführerin im Juni 2007 eine der betroffenen Liegenschaften erworben habe. Es habe zum Erwerbszeitpunkt weder ein verdeckter noch ein offener Sach- oder Rechtsmangel am Verkaufsobjekt vorgelegen. Damit sei unerheblich, ob die Beschuldigten der Beschwerdeführerin die drei Schreiben je ausgehändigt hätten oder nicht, denn es sei bereits erstellt gewesen, dass die Grundeigentümer wie auch die Rechtsnachfolger keine Haftung gegenüber der Gemeinde J._____ treffen würde. Dass der Beschwerdeführerin die Schreiben effektiv unbekannt gewesen seien, müsse sodann angezweifelt werden, weil sie ihren Ausführungen zufolge noch vor der Verschreibung der Liegenschaft mit dem damaligen Gemeindepräsidenten von J._____ Kontakt aufgenommen habe und sich am 26. Juni 2007 (Tag der notariellen Verschreibung der Liegenschaft) telefonisch von diesem habe bestätigen lassen, dass die L._____ -Strasse im Eigentum der Gemeinde J._____ stehe und die Gemeinde für Unterhaltsarbeiten aufkomme.

Daher sei erstellt, dass es bereits am Element der Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen zwecks arglistiger Vermögensschädigung fehle. Die verschwiegene Tatsache des seinerzeitigen Hangrutsches habe von den Beschuldigten zumindest aus strafrechtlicher Sicht nicht als entscheidungswesentliches und daher erwähnenswertes Kriterium erachtet werden müssen, da er sich während der Bauarbeiten und somit vor Fertigstellung der verkauften Liegenschaft ereignet gehabt habe und seither keinerlei Komplikationen mehr aufgetreten seien, die mit diesem Ereignis in unmittelbaren adäquat kausalen Zusammenhang gebracht werden könnten. Ein finanzielles Risiko für die Beschwerdeführerin in Form allfälliger Haftbarkeit habe im Erwerbszeitpunkt der Liegenschaft nicht bestanden, da die rechtliche Situation seit mehreren Jahren geregelt gewesen sei und – soweit aus den Unterlagen ersichtlich – nie zu Diskussionen mit der seinerzeit zu Schaden gekommenen Gemeinde geführt hätten. Zudem fehle es an der finanziellen Schädigung: Die Beschwerdeführerin habe in ihrer Anzeige ausgeführt, es würde ihren finanziellen Ruin bedeuten, gegenüber der Gemeinde haftbar gemacht zu werden. Dieses Risiko bestehe jedoch offensichtlich nicht, was der Beschwerdeführerin bereits lange Zeit vor Einreichung der Strafanzeige mehrfach durch die Gemeinde J. _____ bestätigt worden sei. Weiter bringe sie vor, sie hätte die Liegenschaft nie gekauft, hätte sie gewusst, dass es seinerzeit zu einem derartigen Hangrutsch gekommen sei. Hier handle es sich jedoch um ein rein zivilrechtliches Thema und um die Frage, ob dieser nun nachträglich geltend gemachte subjektiv wesentliche Vertragspunkt für die Verkäuferschaft erkennbar gewesen sei und einen Grundlageneirrtum darstelle. Strafrechtlich gesehen fehle es jedoch offensichtlich an der Täuschung oder absichtlichen Unterdrückung wesentlicher Tatsachen ebenso wie an der Arglist und der Bereicherungsabsicht. Komme hinzu, dass ein Hangrutsch während der Bauphase nicht automatisch zu einer Wertminderung der anschliessend fertiggestellten Liegenschaft führe, wie dies die Beschwerdeführerin zu konstruieren versuche. Der Tatbestand des Betrugs sei offensichtlich nicht erfüllt und die Nichtanhandnahmeverfügung nicht zu beanstanden, weshalb sich die dagegen geführte Beschwerde als unbegründet erweise, soweit sie überhaupt auf den Kern der Fragestellung abziele und nicht von Vornherein Lebenssachverhalte beschlage, die für das vorliegende Strafverfahren irrelevant seien.

5. Die Beschuldigten führen aus, es bestehe keine Strafrechtsrelevanz. Die Beschwerdeführerin rüge, von der Polizei nicht einvernommen worden zu sein. Es sei darauf hinzuweisen, dass sie bisher anwaltlich vertreten gewesen sei. Sie hätte jederzeit den Beweisantrag stellen können, dass sie einvernommen werde. Einen solchen Beweisantrag habe sie im vorinstanzlichen Verfahren nicht gestellt. Gemäss Art. 16 Abs. 2 StPO führe die Staatsanwaltschaft die Untersuchung. Es bestehe keine Pflicht, die Privatklägerschaft einzuvernehmen. Offenbar habe es auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin 2016 einen Wasserschaden gegeben (S. 3 Ziff. 2 Beschwerdeschrift). Die genauen Umstände dieses Schadens seien den Beschuldigten nicht bekannt. Der Wasserschaden sei hier auch nicht relevant, denn er habe sich im Jahr 2016 ereignet, also neun Jahre nach Abschluss der Vereinbarung über den Liegenschafts Kauf. Eine Kausalität zwischen der Senkung von Strasse und Trottoir im Jahr 2001 und dem Wasserschaden im Jahr 2016 bestehe offensichtlich nicht. Selbst wenn die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Liegen-

schaftskaufs keine Kenntnis gehabt hätte von den strittigen Schreiben, so habe das bei der Beschwerdeführerin nicht zu einem Irrtum geführt. Ein Irrtum sei die Fehlvorstellung über Tatsachen. Falls die Beschwerdeführerin beim Liegenschafts Kauf von diesen Schreiben keine Kenntnis gehabt hätte, so habe das nicht zu einer Fehlvorstellung über Tatsachen geführt. Dass der Eigentümer eines Grundstücks für Schäden hafte, die von seinem Grundstück ausgingen, stehe in Art. 679 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210). Wenn sich also die Gemeinde J._____ gegenüber den Grundeigentümern der Überbauung F._____ Schadenersatzansprüche vorbehalte, dann gemäss Art. 679 ZGB. Das Schreiben vom 7. September 2001 der Einwohnergemeinde J._____ sei dagegen nicht haftungsbegründend. Falls die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Liegenschaftskaufs keine Kenntnis der Schreiben der K._____ AG und der E._____ Architektur gehabt habe, habe das ebenfalls nicht zu einem Irrtum bei der Beschwerdeführerin geführt, der kausal für eine Vermögensdisposition und für einen Vermögensschaden gewesen wäre. Die Schreiben würden davon handeln, dass die beiden Unternehmen – entgegen der gesetzlichen Regelung – Garantien übernehmen würden. Die Garantieübernahmen stellten im Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs einen Vorteil für die Hauseigentümer und damit für die Beschwerdeführerin dar.

Die Beschuldigten hätten bezüglich der strittigen Schreiben nicht arglistig gehandelt. Auf der einen Seite behaupte die Beschwerdeführerin, sie habe keine Kenntnis gehabt von den Schreiben der Gemeinde J._____ vom 7. September 2001, der K._____ AG vom 17. September 2001 sowie der E._____ Architektur vom 22. Januar 2003. Auf der anderen Seite mache sie geltend, eine Senkung von Strasse und Trottoir habe nie stattgefunden (vgl. Beschwerdeschrift S. 2 Mitte). Die Aussagen der Beschwerdeführerin seien widersprüchlich. Alle drei Schreiben, von denen die Beschwerdeführerin behaupte, sie habe keine Kenntnis gehabt, handelten nämlich von der Problematik der Senkung von Strasse und Trottoir. Die Gemeinde J._____ schreibe, dass sich «in der Strasse und insbesondere im Trottoir Risse und Absenkungen gebildet» (Ziff. 3 des Schreibens der Einwohnergemeinde J._____ vom 7.9.2001)" hätten. Die K._____ AG schreibe ebenfalls davon, dass «Schäden in der Strasse und im Trottoir» (Schreiben der K._____ AG vom 17.9.2001) entstanden seien. Auch die E._____ Architektur schreibe von «Absenkungen (des) Trottoir(s)» (Schreiben der E._____ Architektur vom 22. Januar 2003). Es lägen mithin kein Lügengebäude, keine Machenschaften, keine qualifizierte Lüge und damit keine Arglist vor. Wie bereits die Vorinstanz festgestellt habe, hätten die Beschuldigten den Schadenfall aus dem Jahr 2001 offensichtlich nicht verschwiegen, da er ausdrücklich im Kaufvertrag erwähnt werde. Die Beschwerdeführerin mache wiederholt geltend, ihr seien die strittigen Schreiben nicht ausgehändigt worden. Aber sie erkläre nicht, inwiefern ihr dadurch ein Vermögensschaden entstanden sei. Die Beschuldigten hätten nicht wissentlich und willentlich die strittigen Schreiben [nicht erwähnt].

6. In der Replik legt die Beschwerdeführerin erneut ihre Sicht der Dinge in umfassender Weise dar. Im Wesentlichen bringt sie vor, sie sei davon ausgegangen, Gelegenheit zu einer polizeilichen Einvernahme zu erhalten. Dabei hätte sie die Zu-

sammenhänge des im Jahr 2016 vorgefallenen Wasserschadens und der ihr durch die Beschuldigten verschwiegenen Informationen offenlegen können. Bereits innerhalb der Verjährungsfrist gemäss Schreiben der E._____ Architektur seien ihr erhebliche Kosten entstanden. Die Garantieverlängerung sei zudem zeitlich begrenzt gewesen. Ihre Erkundigungen bei der Gemeinde J._____ vor dem Liegenschafts Kauf betreffend Zuständigkeit des Unterhalts von Strasse und Trottoir hätten auf dem Rat ihres beigezogenen Architekten basiert. Indem die Beschuldigten den Satz «Die Verkäuferschaft versichert der Käuferschaft, dass ihr keine verdeckten Mängel bekannt sind» unterschrieben hätten, hätten sie ihre Unaufrichtigkeit und die arglistige Täuschung manifestiert. Sollte die Strasse oberhalb ihrer Liegenschaft abrutschen, würde sie auch heute noch für die Folgen des Hangrutsches im Jahr 2001 verantwortlich gemacht werden. Ein Hangrutsch könne nicht ausgeschlossen werden. Die Garantieverlängerung habe sie erst am 20. April 2017 zum ersten Mal gesehen. Vorher habe sie von der Existenz dieses Schreibens nichts gewusst. Deshalb habe sie es in der Strafanzeige nicht erwähnt. Es würde ein Paradoxon darstellen, wenn angenommen würde, sie hätte um die Garantieverlängerung gewusst und trotzdem bei der Gemeinde darum gebeten, dass diese die Verwerfungen am Trottoir beheben möge, damit diese nicht auf ihre Liegenschaft übergreifen würden. Die Behebung der Verwerfungen wäre Bestandteil der Garantieverlängerung gewesen. Die diesbezüglichen Aussagen des Beschuldigten seien falsch. Das Dokument sei nie offengelegt worden. Andernfalls wäre es im Kaufvertrag der Liegenschaft erwähnt worden. Die Beschuldigten hätten in stiller Vereinbarung den Hangrutsch und alle damit in direkt kausalem Zusammenhang stehenden Dokumente verschwiegen. Sie hätten wissentlich und willentlich gehandelt. Der damals eingesetzte Notar sei anlässlich eines Termins im März 2017 konsterniert gewesen. Er habe ihr geraten, den Ablauf der Verjährungsfrist verzögern zu lassen. Es handle sich nicht bloss um ein zivilrechtliches Problem.

7. In der Duplik ergänzen die Beschuldigten im Wesentlichen, hinsichtlich der Schäden fünf respektive neun Jahre nach dem Liegenschafts Kauf trage die Beschwerdeführerin die Gefahr für höhere Gewalt. Die neu von der Beschwerdeführerin eingereichten Beweismittel führten nicht zu einer anderen Beurteilung der relevanten Umstände. Die Liegenschaft sei von den Beschuldigten erst gekauft worden, nachdem die Senkung und die Reparaturarbeiten erfolgt gewesen seien. Die genauen Ursachen, warum die Senkung erfolgt sei, sowie die tatsächlichen Reparaturarbeiten seien den Beschuldigten nicht bekannt gewesen. Sie hätten lediglich gewusst, dass sich die Strasse und das Trottoir oberhalb des Wohnhauses gesenkt hätten. Dies sei der Beschwerdeführerin mitgeteilt und im Kaufvertrag festgehalten worden. Die Beschuldigten hätten die Beschwerdeführerin nicht über etwas täuschen können – und schon gar nicht arglistig –, wovon sie selber keine Kenntnis hätten. Die Beschwerdeführerin mache geltend, sie habe einen Vermögensschaden in der Höhe von CHF 18'269.30 gehabt, da aufgrund des Wasserschadens 2016 der Garten und die Hausfassade hätten saniert werden müssen. Indes müsse der Schaden als Vermögensnachteil der Bereicherung als Vermögensvorteil entsprechen. Die Beschwerdeführerin habe die Vermögensverschiebung zugunsten der Bauunternehmer veranlasst. Entsprechend hätten sich die Beschuldigten nicht bereichert. Im Übrigen würde es an der Absicht fehlen.

8.

- 8.1 Gemäss Art. 310 Abs. 1 Bst. a StPO wird die Nichtanhandnahme verfügt, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizerapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind. Eine Nichtanhandnahme nach Massgabe von Art. 310 Abs. 1 Bst. a StPO soll grundsätzlich auf Fälle beschränkt sein, die sowohl sachverhaltsmässig als auch rechtlich klar erscheinen. Es muss aufgrund des Grundsatzes in *dubio pro duriore* offensichtlich sein, dass der Sachverhalt nicht strafbar ist oder (mangels Erfüllung der Prozessanforderungen) nicht bestraft werden kann. Fällt der zur Anzeige gebrachte Sachverhalt nicht unter eine Strafnorm, so darf das Verfahren nicht an die Hand genommen werden (OMLIN, Basler Kommentar StPO; 2. Aufl. 2013, N. 8 zu Art. 310 StPO). Bei der Beurteilung, ob ein konkreter Sachverhalt einen Straftatbestand erfüllt oder nicht, kommt der Staatsanwaltschaft ein Ermessensspielraum zu (Urteil des Bundesgerichts 1B_368/2012 vom 13. Mai 2013 E. 4.1).

Nach Art. 146 Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB; SR 311) macht sich schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in einem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt.

- 8.2 Zunächst ist aus formeller Sicht festzustellen, dass sich die Staatsanwaltschaft nach Eingang des Anzeigerapports dazu entschieden hat, bei der Gemeinde J._____ nachzufragen, ob es überhaupt je zu einem Garantiefall gekommen ist. Es handelt sich hierbei jedoch um eine blosser Ermittlungshandlung, wie sie auch von der Polizei ohne weiteres hätte vorgenommen werden können. Die Erkundigung ist somit nicht als verfahrenseröffnende Untersuchungshandlung zu qualifizieren, weshalb eine Nichtanhandnahme des Verfahrens als zulässig erscheint (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1B_368/2012 vom 13. Mai 2013 E. 3.2).
- 8.3 Soweit die Beschwerdeführerin moniert, nie polizeilich einvernommen worden zu sein, kann sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Staatsanwaltschaft hat das Strafverfahren, wie gesehen, nicht eröffnet. Die Polizei hat den Beschuldigten im Rahmen des polizeilichen Ermittlungsverfahren nur einvernommen, um den Sachverhalt festzustellen (vgl. Art. 306 Abs. 1 StPO). Es ist nicht ersichtlich, wieso die – von der Beschwerdeführerin mit diversen Unterlagen bediente – Polizei oder die Staatsanwaltschaft eine Einvernahme der Beschwerdeführerin hätten durchführen sollen. Aus denselben Überlegungen ist denn auch ihr Antrag abzuweisen, von der Beschwerdekammer persönlich einvernommen zu werden (vgl. Beschwerdeschrift, letzte Seite unten). Dazu kann festgehalten werden, dass das Beschwerdeverfahren nach StPO in aller Regel schriftlich durchgeführt wird (vgl. Art. 397 Abs. 1 StPO).
- 8.4 In der Sache kann auf die Ausführungen der Generalstaatsanwaltschaft verwiesen werden (vorne E. 5). Die Beschwerdekammer schliesst sich diesen an und vermeidet es deswegen, dieselben juristischen Argumente mit anderen Worten wiederzugeben. Es verbleibt, die zusätzlichen Darlegungen der Beschwerdeführerin in der

Replik abzuhandeln, soweit sich diese zum Streitgegenstand äussern und sie sich nicht bereits durch die einlässliche Stellungnahme der Generalstaatsanwaltschaft als unbegründet erwiesen haben. Die Staatsanwaltschaft und die Beschuldigten haben korrekt begründet, weshalb im vorliegenden Sachverhalt (im Sinne von Art. 310 Abs. 1 Bst. a StPO) eindeutig keine strafrechtliche Relevanz zu erkennen ist. Die Beschwerdekammer versteht zwar grundsätzlich, dass die Situation betreffend die möglichen Probleme mit der Hanglage und dem Wasserlauf für die Beschwerdeführerin unbefriedigend ist. Dennoch kann auch in Kenntnis und Berücksichtigung des 2016 stattgefundenen Wasserschadens (und der damit verbundenen Kosten für die Beschwerdeführerin) eindeutig konstatiert werden, dass keine strafrechtliche Verfehlung der Beschuldigten vorliegt. Daran änderte sich selbst dann nichts, wenn die Beschwerdeführerin – was trotz der Notiz des Beschuldigten oben rechts auf dem fraglichen Brief möglich erscheint – bis im März 2017 vom Schreiben der E._____ Architektur vom 22. Januar 2003 keine Kenntnis hatte.

Arglist im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt nur vor, wenn sich der Täter betrügerischer Machenschaften oder Lügengebäuden bedient. Schlichte Lügen oder plumpe Tricks genügen nicht. «Ein Lügengebäude liegt vor, wenn mehrere Lügen derart raffiniert aufeinander abgestimmt sind und von besonderer Hinterhältigkeit zeugen, dass sich selbst ein kritisches Opfer täuschen lässt. Als besondere Machenschaften gelten Erfindungen und Vorkehren sowie das Ausnützen von Begebenheiten, die allein oder gestützt durch Lügen oder Kniffe geeignet sind, das Opfer irrezuführen» (BGE 135 IV 76, E.5.2.). Mit dem Satz im Kaufvertrag vom 26. Juni 2007, «Die Verkäuferschaft versichert der Käuferschaft, dass ihr keine verdeckten Mängel bekannt sind», kann dementsprechend keine Arglist begründet werden, da es sich – wenn überhaupt – bloss um eine einfache Lüge handelt. Die Arglist ergibt sich offensichtlich auch nicht daraus, dass sich die Beschuldigten angeblich «abgesprochen» und «gemeinsam» den im Jahr 2001 stattgefundenen Hangrutsch sowie die drei Schreiben verschwiegen haben. Dies gilt umso mehr, als einerseits die Problematik der erfolgten Senkung der Strasse und des Trottoirs oberhalb des Wohnhauses im Kaufvertrag niedergeschrieben ist und andererseits die Beschwerdeführerin vor dem Kauf der Liegenschaft professionelle Hilfe beigezogen und sich gestützt darauf bei der Gemeinde informiert hatte.

Da somit eindeutig keine Arglist gegeben ist, kann offengelassen werden, ob ein Vermögensschaden i.S.v. Art. 146 StGB vorliegt, der adäquat kausal zum Verhalten der Beschuldigten im Zusammenhang mit den drei Schreiben sowie den behaupteterweise möglichen Haftungsansprüchen der Gemeinde J._____ ist. Dasselbe gilt hinsichtlich des angeblich vorsätzlichen Handelns der Beschuldigten.

- 8.5 Die Beschwerde ist abzuweisen. Es handelt sich um eine zivilrechtliche Streitigkeit.
9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 428 Abs. 1 StPO).

Die Beschuldigten haben Anrecht auf eine Entschädigung ihrer Aufwendungen für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte (Art. 429 Abs. 1 Bst. a StPO). Diese Entschädigung trägt praxisgemäss der Kanton Bern und wird auf pauschal CHF 1'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt.

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf persönliche Einvernahme wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 1'200.00, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Den Beschuldigten wird durch den Kanton Bern eine Entschädigung von insgesamt CHF 1'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) ausgerichtet.
5. Zu eröffnen:
 - der Straf- und Zivilklägerin/Beschwerdeführerin
 - den Beschuldigten, beide v.d. Rechtsanwalt Dr. B. _____
 - der Generalstaatsanwaltschaft

Mitzuteilen:

- der Regionalen Staatsanwaltschaft Bern-Mittelland, a.o. Staatsanwältin I. _____
(mit den Akten)

Bern, 9. Oktober 2017

Im Namen der Beschwerdekammer
in Strafsachen

Die Präsidentin:

Oberrichterin Schnell

Der Gerichtsschreiber:

Müller

i.V. Gerichtsschreiberin Lauber

Die Entschädigung für das Beschwerdeverfahren wird durch die Beschwerdekammer in Strafsachen entrichtet. Es wird um Zustellung eines Einzahlungsscheins ersucht.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden durch die Beschwerdekammer in Strafsachen in Rechnung gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 39 ff., 78 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.