

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 77

Bern, 10. Mai 2017

Besetzung

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

Verfahrensbeteiligte

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

C. _____
v.d. Rechtsanwalt Dr. D. _____
Straf- und Zivilklägerin/Beschwerdeführerin

Gegenstand

Einstellung
Strafverfahren wegen Betrugs und Urkundenfälschung

Beschwerde gegen die Verfügung der Regionalen Staatsanwalt-
schaft Oberland vom 6. Februar 2017 (O 16 9655)



Erwägungen:

1. Am 6. Februar 2017 stellte die Regionale Staatsanwaltschaft Oberland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) das Strafverfahren gegen A. _____ (nachfolgend: Beschuldigter) wegen Betrugs und Urkundenfälschung ein. Dagegen erhob C. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 20. Februar 2017 Beschwerde und beantragte was folgt:

1. Die Verfügung vom 06.02.2017 der Staatsanwaltschaft Bern sei vollumfänglich aufzuheben.

2. Die Sache sei an die Staatsanwaltschaft des Kanton Berns zurückzuweisen zwecks:

- a) Weiteren Beweiserhebungen, namentlich

- Prüfung der Liegenschaftsabrechnung (Liegenschaft GB _____ Nr. _____ der Jahre 2012-2015 und

- Befragung der Zeugen

- E. _____ und F. _____

- G. _____

- b) Anklageerhebung gegen den Beschuldigten beim zuständigen Gericht wegen Art. 146 Abs. 1 StGB (Betrug) und Art. 251 Ziff. 1 Abs. 2 und 3 StGB (Urkundenfälschung).

3. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Staatskasse.

In ihrer Stellungnahme beantragte die Generalstaatsanwaltschaft die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Der Beschuldigte beantragte, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen. In der Replik vom 24. April 2017 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Rechtsbegehren fest.

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 wirft dem Beschuldigten vor, dass die ihr beim Kauf der Liegenschaft des Beschuldigten vorgelegten laufenden Mietverträge simuliert seien und der hierauf gründende Mieterspiegel falsch gewesen sei. Dies stelle Betrug und Urkundenfälschung dar. Nach Ansicht der Staatsanwaltschaft war das Vorgehen des Beschuldigten strafrechtlich ohne Bedeutung.
- 4.
- 4.1 In der Beschwerde macht die Beschwerdeführerin geltend, die Staatsanwaltschaft sei unbesehen der Aussage des Beschuldigten gefolgt, wonach dieser nicht immer den vollen Mietzins gemäss den schriftlich vereinbarten Mietverträgen eingefordert habe. Gespräche mit den Mietern hätten jedoch ergeben, dass diese kaum je die

volle Miete bezahlt hätten. Seit 2012 seien erheblich weniger Mieterträge generiert worden, als es durch den «Mieterspiegel 2015» ausgewiesen werde.

Die Generalstaatsanwaltschaft entgegnet, die Beschwerdeführerin verkenne, dass es nur um die Frage gehe, ob die Angaben im Mieterspiegel mit den Mietzinsen in den Mietverträgen übereinstimmten. Eine Überprüfung der Mietverträge mit dem «Mieterspiegel 2015» zeige, dass die Zahlen deckungsgleich seien. Somit sei der Mieterspiegel korrekt. Soweit die Beschwerdeführerin rüge, die beiden Parkplätze auf dem Mieterspiegel seien nicht vermietet gewesen, habe sie diesen Umstand mit Sicherheit bereits vor Vertragsabschluss gekannt, zumal sie sich von Fachpersonen habe beraten lassen. Zu diesen Parkplätzen seien ihr nämlich keine Mietverträge übergeben worden. Ausserdem sei die Bruttorendite im Mieterspiegel auf «ca. 5.5-6 % je nach Mietzinse» eingeschätzt worden. Eine Abweichung der Rendite im Rahmen der nicht vermieteten Parkplätze sei mithin Gegenstand der Vereinbarung gewesen. Dass der Mieterspiegel nicht den Betrag wiedergegeben habe, den der Beschuldigte als Vermieter der Wohnungen effektiv eingefordert habe, vermöchte an der Richtigkeit des Mieterspiegels nichts zu ändern. Die Aussage «es sei ohne weiteres zulässig und von der Vertragsfreiheit gedeckt, dass der Beschuldigte als Vermieter nicht den vollen Mietzins vereinnahmte» sei nicht eine blosser Behauptung des Beschuldigten, sondern entspringe dem Urteil des Bezirksgerichts Baden vom 24. Oktober 2016. Diese Einschätzung sei zutreffend. Ein Gläubiger sei frei, auf einen Teil oder auch die gesamte ihm zustehende Forderung zu verzichten. Aus diesem Grunde spiele es keine Rolle, ob der Beschuldigte bloss «zufällig und selten» nicht den gesamten Mietzins eingefordert habe, oder ob die Mieter «kaum je» den vollen Mietzins hätten bezahlen müssen. Inwiefern in den Mietverträgen Staffelmieten vereinbart gewesen sein sollen und was dies an der Strafbarkeit des Beschuldigten ändere, erschliesse sich der Generalstaatsanwaltschaft nicht. Das Mietrecht sei hier nicht massgeblich.

- 4.2 Des Weiteren beruft sich die Beschwerdeführerin auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_480/2007 vom 27. Mai 2008 und insbesondere auf folgende Erwägungen: Angaben des Verkäufers bezüglich der tatsächlich erzielten Mietzinseinnahmen bzw. der bestehenden Mietverträge betreffen eine objektiv bestimmbare wirtschaftliche Eigenschaft des Kaufobjekts und sind daher als Zusicherungen zu qualifizieren, sofern darauf vertraut werden darf. Dies ist – unabhängig davon, ob solche Angaben üblich sind – anzunehmen, wenn der Verkäufer die Angaben vorbehaltlos macht. [...] Da von einer Zusicherung der aktuellen Mietzinseinnahmen auszugehen ist, hat die Vorinstanz bundesrechtskonform angenommen, die Beschwerdegegnerin habe auf diese Zusicherung vertrauen dürfen, ohne diese nachprüfen zu müssen. Die Beschwerdegegnerin war daher nicht verpflichtet, die ihr am Tag der öffentlichen Beurkundung ausgehändigten Mietverträge mit dem Mietzinsspiegel zu vergleichen [...] (E. 3.4 sowie E. 4.3.3).

Gemäss der Generalstaatsanwaltschaft sei dieses Urteil indes zivilrechtlicher Natur gewesen. Der Sachverhalt sei nicht vergleichbar. Dort sei der Käuferin ein Mieterspiegel übergeben worden, der nicht den damals gültigen Mietverträgen entsprochen habe. Im Mieterspiegel seien nur zukünftige Mietzinseinnahmen nach Durchführung einer geplanten, aber nicht ausgeführten Mietzinserhöhung aufgeführt worden (E. 2.1). Die Mietverträge seien ausserdem vor Vertragsabschluss nicht von der Käuferin eingesehen worden (E. 4.2). Im zu beurteilenden Fall sei es an-

ders: Der Mieterspiegel stimme mit den Mietverträgen beziehungsweise den vereinbarten Mietzinsen überein. Die Mietverträge seien der Beschwerdeführerin lange vor Vertragsabschluss ausgehändigt worden. Anders sei ebenso, dass die Mietverträge ausdrücklich Bestandteil des Kaufvertrages geworden seien (vgl. Kaufvertrag vom 29. Juli 2016, Ziff. 5); nicht so im zitierten Urteil (E. 4.4.2). Was die Beschwerdeführerin zudem zur Frage der Urkundenqualität des Mieterspiegels vorbringe, sei nicht geeignet, die erhöhte Beweiseignung zu begründen, welche für eine Falschbeurkundung erforderlich sei. Beim Mieterspiegel handle es sich bloss um einen nicht unterzeichneten und rudimentären Zusammenzug der Mietverträge.

- 4.3 Die Beschwerdeführerin macht überdies geltend, der Beschuldigte habe ein Lügegebäude errichtet. Die Dokumente seien darauf ausgerichtet gewesen, die behauptete Rendite zu beweisen und die Beschwerdeführerin dazu zu veranlassen, den Kauf zu tätigen. Der Vermögensschaden liege in der Anzahlung von CHF 75'000.00, den Notariatskosten und den noch zu beziffernden Anwaltskosten.

Die Generalstaatsanwaltschaft entgegnet, aus den Akten ergäben sich keine Hinweise dafür, dass die Mietverträge simuliert gewesen seien, um eine zu hohe Rendite der Liegenschaft vorzutäuschen. Die meisten Mietverträge seien bereits Jahre vor dem Liegenschaftsverkauf abgeschlossen worden. Der neuste Vertrag datiere vom 26. November 2015. Die Mietzinse seien seit Vertragsabschluss nicht verändert worden. Die Beschwerdeführerin mache zwar geltend, die Mieter seien nicht in der finanziellen Lage, den vollen Mietzins gemäss Vertrag zu bezahlen. Dies widerspreche jedoch den aktenkundigen Bestätigungen der Mieter (Beilage 6 zur Strafanzeige). Ausserdem habe die Beschwerdeführerin mit zwei Mietern höhere Mietzinse aushandeln können, als in den übernommenen Mietverträgen vereinbart gewesen sei. Ein Vermögensschaden sei zumindest fraglich, wenn sämtliche Mietzinseinnahmen gemäss Mieterspiegel/Verträgen erzielt werden könnten und die Rendite dem entspreche, was der Beschwerdeführerin vor Vertragsabschluss aufgezeigt worden sei. Der Tatbestand des Betrugs sei eindeutig nicht erfüllt.

- 4.4 Schliesslich stellt die Beschwerdeführerin erneut Beweisanträge. Sie verlangt eine Prüfung der Liegenschaftsabrechnungen sowie eine Befragung der Mieter E._____ und G._____.

Die Generalstaatsanwaltschaft führt dazu aus, bereits in der angefochtenen Verfügung sei begründet worden, weshalb diese Beweisanträge unerheblich seien. Weder eine Befragung der Mieter noch die Prüfung der Liegenschaftsabrechnungen könnten Ergebnisse zutage führen, die an der Strafbarkeit des Beschuldigten etwas ändern könnten. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Staatsanwaltschaft habe aktenwidrig geltend gemacht, die Privatklägerin habe keine Beweisanträge gestellt, gehe an der Sache vorbei. Zur Begründung werde auf die Verfügung vom 6. Februar 2017 betreffend Beweisanträge verwiesen. Die Äusserung der Staatsanwaltschaft beziehe sich einzig auf die Beweismittelfrist gemäss Art. 318 StPO, welche die Beschwerdeführerin unbenützt habe verstreichen lassen.

5. Der Beschuldigte vertritt im Wesentlichen dieselbe Rechtsauffassung wie die Generalstaatsanwaltschaft. Er ergänzt, auch wenn nicht immer die vollen Mietzinse eingezogen worden seien, handle es sich nicht um Staffelmieten gemäss Art. 269c

Obligationenrecht (OR; SR 220). Staffelmieten seien von vornherein für die gesamte Mietdauer durch Stufen und Perioden bestimmte Mietzinse. Dem Beschuldigten stehe es zu, auf einen Teil einer Forderung zu verzichten. Nicht von Bedeutung sei, ob die Beschwerdeführerin die Mietzinse erhöht habe, um ihre Rendite zu verbessern oder aber wegen baulicher Massnahmen. Es sei einzig von Bedeutung, dass die Beschwerdeführerin mindestens die Renditen erziele, welche ihr durch die Mietverträge garantiert worden seien. Da der Mieterspiegel keine Urkunde im Sinne von Art. 110 Abs. 4 i.V.m. 251 Ziff. 1 Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB; SR 311) darstelle, habe sich der Beschuldigte nicht der Urkundenfälschung strafbar gemacht. Weil er die Beschwerdeführerin überdies nicht getäuscht habe, da alle Tatsachen bekannt gewesen seien, liege kein Betrug gemäss Art. 146 StGB vor.

6. In der Replik äussert sich die Beschwerdeführerin erneut eingehend zur Sache. Sie bringt vor, die Mieten enthielten Staffelnklauseln. Der Beschuldigte verkenne, dass es nicht um Fragen der Vertragsfreiheit gehe. Dem Beschuldigten werde nicht vorgeworfen, dass er auf Teile seiner Mietzinseinnahmen verzichtet beziehungsweise mündlich mit den Mietern einen anderen als den in den Verträgen festgehaltenen Mietzins vereinbart habe. Es werde ihm zur Last gelegt, dass er der Beschwerdeführerin verheimlicht habe, dass die in den Mietverträgen und im «Mieterspiegel 2015» ausgewiesenen Erträge nie in voller Höhe vereinnahmt worden seien. Der Beschuldigte beziehungsweise dessen Immobilienmakler hätten im Zuge der Verkaufsverhandlungen eine Verkaufsdokumentation ausgehändigt, in welcher als zentrales Dokument der «Mieterspiegel 2015» enthalten gewesen sei. Darin seien die im Jahr 2015 vermeintlich erzielten Mieterträge aufgeführt worden. Die Beschwerdeführerin, welche diesem Dokument Glauben geschenkt habe, sei so beeinflusst worden. Wie sich erst nach der Vertragsunterzeichnung herausgestellt habe, hätten die im Mieterspiegel ausgewiesenen Mietzinsen nicht den in diesem Jahr vereinnahmten Mieterträgen entsprochen. Zudem habe der Beschuldigte die Anzahl vermieteter Parkplätze falsch dargestellt: Im «Mieterspiegel 2015» seien mehr Parkplätze als vermietet ausgewiesen worden, als dies der Fall gewesen sei. Der Beschuldigte habe in doppelter Hinsicht getäuscht. Der Mieterspiegel bilde ein bedeutsames Dokument bei der Bewertung einer Liegenschaft: Investoren, Liegenschaftsschätzer und Banken errechneten die Rentabilität anhand der vereinnahmten Mietzinsen und prüften dessen Vermietungsgrad. Diese Parameter würden regelmässig in einem Mieterspiegel festgehalten. Aus diesem Grund sei die inhaltliche Richtigkeit zentral. Durch die bewusste Erstellung eines falschen Mieterspiegels habe der Beschuldigte nicht nur die Täuschung der Beschwerdeführerin beabsichtigt, sondern auch eine Fehlbeurteilung der Bank in Kauf genommen.

Wenn der Beschuldigte vorbringe, die Beschwerdeführerin könnte die im Mieterspiegel aufgeführten Erträge zum heutigen Zeitpunkt erzielen – was fraglich sei –, verkenne er den Sinn eines Mieterspiegels. Ein Mieterspiegel diene einem Kaufinteressenten dazu, nebst der Rentabilität einer Liegenschaft die Struktur der Mieterschaft (im Zeitpunkt des Erwerbs) und den Vermietungsgrad beurteilen zu können. Der «Mieterspiegel 2015» habe bei der Beschwerdeführerin die irrige Vorstellung hervorgerufen, dass es sich um einen höheren Mietertrag, eine stabile und zahlungsfähige Mieterschaft sowie ein voll vermietetes Mietobjekt handle. Hätte die

Beschwerdeführerin Kenntnis gehabt von den finanziellen Engpässen der Mieterschaft, den damit zusammenhängenden Mietzinsausfällen sowie den nur teilweise vermieteten Parkplätzen, hätte sie vom Kauf abgesehen. Der Beschuldigte habe im Verlaufe des Verfahrens immer behauptet, dass er lediglich auf «einen Teil der Mietzinsforderungen» verzichtet habe und suggeriere damit, dass es bei den Mietern nur sporadisch zu einem Verlust der Soll-Mietzinsen gekommen sei. Tatsächlich hätten die Mieter E._____ und G._____ der Beschwerdeführerin zu verstehen gegeben, dass bei ihnen von Beginn weg ein tieferer als der vereinbarte Mietzins erhoben worden sei und zwei der als vermietet ausgewiesenen Aussensparkplätze gar nie vermietet gewesen seien. Es ergebe sich zweifelsfrei, dass der Beschuldigte den Mieterspiegel unrichtig verfasst habe, indem er die Soll-Mieten als Ist-Mieten ausgegeben habe. Diesen Umstand hätte er durch die Offenlegung der Liegenschaftsabrechnungen der Jahre 2012-2015 widerlegen können. Dass er dies nicht getan habe, nähere die Vermutung, dass er den Mieterspiegel bewusst manipuliert und gegenüber der Beschwerdeführerin mit Wissen und Willen einen höheren Mietertrag ausgewiesen habe.

Im Weiteren gehe die Ansicht fehl, dass dem ins Feld geführten Urteil des Bundesgerichts ein anderer Sachverhalt zu Grunde liege. Gleich wie im zitierten Urteil seien der Beschwerdeführerin mittels Übergabe eines Mieterspiegels falsche Zusicherungen gemacht worden. Dies weil – ebenfalls wie im zitierten Urteil – der «Mieterspiegel 2015» statt den effektiv erzielten (Ist-Mieten) zukünftige Mietzinseinnahmen (Soll-Mieten) ausgewiesen habe. Der Beschuldigte habe im Mieterspiegel hypothetische Erträge aufgezeigt. Es gehe nicht an, in einem mit einer Jahreszahl versehenen Mieterspiegel künftig erzielbare Mietzinse aufzuführen, ohne dies zum Ausdruck zu bringen. Das Bundesgericht halte fest, dass Angaben des Verkäufers bezüglich der tatsächlich erzielten Mietzinseinnahmen beziehungsweise der bestehenden Mietverträge eine objektiv bestimmbare wirtschaftliche Eigenschaft des Kaufobjekts betreffen würden und daher als Zusicherungen zu qualifizieren seien, sofern darauf vertraut werden dürfe. Dies sei anzunehmen, wenn der Verkäufer die Angaben vorbehaltlos mache. Die Beschwerdeführerin habe darauf vertrauen dürfen, dass die im Mieterspiegel ausgewiesenen Mietzinseinnahmen im Jahr 2015 durch den Beschuldigten effektiv vereinnahmt worden seien. Dass der Beschuldigte (bzw. dessen Makler) der Beschwerdeführerin zusätzlich die mit dem Mieterspiegel übereinstimmenden Mietverträge übergeben habe, obwohl er gewusst habe, dass er namentlich bei den Mietern E._____ und G._____ die Soll-Mieten nie in vollem Umfang habe einfordern können, zeige, dass er habe täuschen wollen. Der Einwand des Beschuldigten, dass es sein Liegenschaftsmakler, H._____, gewesen sei, welcher den Mieterspiegel erstellt habe, ändere nichts an der Strafbarkeit. Es sei der Beschuldigte gewesen, welcher die Daten geliefert habe. Der Beschuldigte habe die Tatherrschaft gehabt. Es kämen die Grundsätze der mittelbaren Täterschaft zur Anwendung.

In erster Linie seien Absichtsurkunden dazu bestimmt, Tatsachen von rechtlicher Bedeutung zu beweisen. Solche beinhalteten Erklärungen, welche von Anfang an dazu dienten, eine Tatsache zu beweisen. Eine Urkunde sei in der Regel dann geeignet, eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen, wenn sie nach Ge-

setz oder Verkehrsübung im Rechtsverkehr als Beweismittel anerkannt werde. Der Aussteller des Mieterspiegels sei überdies unbestrittenermassen erkennbar. Der Mieterspiegel sei mit dem Ziel erstellt worden, Tatsachen von rechtlicher Bedeutung nachzuweisen und stelle somit eine Absichtsurkunde dar. Ein Mieterspiegel sei ein von Rechtsprechung und Verkehrsübung anerkanntes Beweismittel. In der Immobilienpraxis stelle der Mieterspiegel ein unverzichtbares Dokument dar, worauf sowohl Investoren als auch Banken bei der Bewertung abstellten. Für eine Falschbeurkundung – wie die vorliegende – werde ausserdem vorausgesetzt, dass der Urkunde auf die in Frage stehende Tatsache eine besondere Beweiseignung und Beweisbestimmung zukomme. Erforderlich sei, dass die Urkunde eine erhöhte Glaubwürdigkeit habe und ihr deshalb besonderes Vertrauen entgegengebracht werde (BGE 132 IV 12). Eine erhöhte Glaubwürdigkeit sei gegeben, wenn allgemein gültige objektive Garantien die Wahrheit der Erklärung gewährleisten. Es entspreche in der Immobilienbranche üblicher Usanz, dass Mieterspiegel als Schlüsseldokumente behandelt würden. Dementsprechend wichtig sei deren Verlässlichkeit. Würde dem Mieterspiegel die erhöhte Glaubwürdigkeit abgesprochen, dürfte ihm nicht mehr vertraut werden und müsste bei Immobilienkäufen – namentlich bei Renditeliegenschaften – künftig stets eine Due Diligence durchgeführt werden. Eine derartig eingeschränkte Verlässlichkeit hätte für die Immobilienbranche verheerende Auswirkungen. Aus den Aussagen der Mieter E._____ und G._____ gehe hervor, dass der Beschuldigte «nur auf Grund schwieriger finanzieller und familiärer Verhältnisse ... nicht immer den vollen Mietzins eingefordert habe». Allerdings sei davon auszugehen, dass der Beschuldigte von Anfang an und zu keiner Zeit die Soll-Mieten eingefordert habe. Dies liesse sich überprüfen. Es werde deshalb am Antrag festgehalten, die Liegenschaftsabrechnungen aus dem Jahr 2012-2015 zu überprüfen. Wenn der Beschuldigte schliesslich einwende, die Beschwerdeführerin sei nicht getäuscht worden, da ihr die Mietverträge vor Vertragsschluss ausgehändigt worden seien, bleibe schleierhaft, was dies damit zu tun habe, dass die im Mieterspiegel ausgewiesenen Mieterträge höher seien als die vereinnahmten Mietzinsen.

7.

- 7.1 Die Staatsanwaltschaft verfügt die Einstellung des Verfahrens unter anderem dann, wenn kein Tatverdacht erhärtet ist, der eine Anklage rechtfertigt, oder kein Straftatbestand erfüllt ist (Art. 319 Abs. 1 Bst. a und b StPO). Der Entscheid über die Einstellung eines Verfahrens hat sich nach dem Grundsatz *in dubio pro duriore* zu richten. Er bedeutet, dass eine Einstellung durch die Staatsanwaltschaft grundsätzlich nur bei klarer Straflosigkeit oder offensichtlich fehlenden Prozessvoraussetzungen angeordnet werden darf. Hingegen ist, sofern die Erledigung mit einem Strafbefehl nicht in Frage kommt, Anklage zu erheben, wenn eine Verurteilung wahrscheinlicher erscheint als ein Freispruch. Ist ein Freispruch gleich wahrscheinlich wie eine Verurteilung, drängt sich in der Regel, insbesondere bei schweren Delikten, eine Anklageerhebung auf (BGE 138 IV 86 E. 4.1.1). Bei der Prüfung der Frage, ob nach der Aktenlage ein Freispruch zu erwarten ist, darf und muss die Staatsanwaltschaft die Beweise würdigen (Beschluss des Obergerichts BK 16 279 vom 4. Oktober 2016 E. 7.1).

Gemäss Art. 146 StGB macht sich des Betrugs strafbar, 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 Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt.

Einer Urkundenfälschung nach Art. 251 StGB macht sich strafbar, wer in der Absicht, jemanden am Vermögen oder an andern Rechten zu schädigen oder sich oder einem andern einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen, eine Urkunde fälscht oder verfälscht, die echte Unterschrift oder das echte Handzeichen eines andern zur Herstellung einer unechten Urkunde benützt oder eine rechtlich erhebliche Tatsache unrichtig beurkundet oder beurkunden lässt, oder eine Urkunde dieser Art zur Täuschung gebraucht.

- 7.2 Die Einstellungsverfügung ist rechtmässig; es kann vorab auf die Begründung der Generalstaatsanwaltschaft verwiesen werden (vorne E. 4). Die Beschwerdeführerin vermag dem in der Replik nichts Rechtserhebliches entgegenzusetzen. Ihr kann aus strafrechtlicher Sicht nicht gefolgt werden, wenn sie von einer Simulation der Mietverträge und von einem täuschenden Mieterspiegel ausgeht. Der vorliegende «Mieterspiegel 2015» gibt – anders als andere Mieterspiegel, welche eine retrospektive Jahresbilanz zeigen – bloss an, wie hoch gemäss den Mietverträgen die Mieten inklusive Nebenkosten pro Mietobjekt sind. Er datiert ausserdem vom 11. Juni 2015, kann also – anders als es die Beschwerdeführerin behauptet – gar nicht die «Anzahl vermietete Wohnungen und Parkplätze sowie Höhe der im Jahr 2015 erzielten Mieterträge» nachweisen (mehrfach in Replik, Zitat aus S. 8 Z. 14). Mit Verweis auf den Entscheid des Bezirksgerichts Baden SR. _____ vom 24. Oktober 2016, mit welchem dem hier Beschuldigten die definitive Rechtsöffnung gegen die hier Beschwerdeführende in der Höhe von CHF 1'475'000.00 nebst Zins zu 5% seit dem 1. September 2016 erteilt wurde, ist es in der Tat zulässig und von der Vertragsfreiheit gedeckt, dass der Beschuldigte von seinen Mietern jeweils nicht den vollen Mietzins vereinnahmte. Die Mietverträge wurden anlässlich des Kaufs von der Beschwerdeführerin übernommen, sodass diese berechtigt ist, den darin aufgeführten vollen Mietzins von den Mietern zu verlangen und die entsprechende Rendite gemäss dem Mieterspiegel aus der Liegenschaft zu ziehen oder andernfalls rechtliche Schritte gegen säumige Mieter einzuleiten. Der Entscheid hält richtigerweise fest, dass es der Beschwerdeführerin nicht gelingt, eine Täuschung nachzuweisen (siehe a.a.O., Ziff. 4; vgl. auch die obergerichtliche Bestätigung im Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau ZOR. _____ vom 7. März 2017 E. 3.3). In Bekräftigung der staatsanwaltschaftlichen Ausführungen vom 6. Februar 2017 ist im Weiteren anzumerken, dass sich gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unterzeichnete Vertragspartner gegenüber einem Getäuschten geradezu in einer garantenähnlichen Stellung befinden müssen, damit von mehr als einer bloss schriftlichen Lüge im Zusammenhang mit einer (grundsätzlich eher restriktiv anzunehmenden) Falschbeurkundung auszugehen ist (vgl. BGE 125 IV 273 E. 3; 125 IV 17 E. 2; 120 IV 25 E. 3). Eine solche Stellung liegt nicht vor. Auch was die Beschwerdeführerin vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesgerichts 4A_480/2007 vom 27. Mai 2008 zu den allgemeingültigen objektiven Garantien der Erklärungen im Mieterspiegel vorbringt, verfährt nicht:

Selbst wenn man von einem Beweismittel im Sinne einer Urkunde ausgehen würde, werden im «Mieterspiegel 2015» – wahrheitsgemäss – ausschliesslich die Mietzinse gemäss den abgeschlossenen Mietverträgen wiedergegeben. Woraus sich eine Fälschung ergeben soll, erschliesst sich nicht.

In Bezug auf den angeblichen Betrug und insbesondere mit Blick auf die gesetzlich geforderte Arglist bleibt zu ergänzen, dass die Beschwerdeführerin das Renditeobjekt gestützt auf die Besichtigung mit ihrem Treuhänder, die Verkaufsdokumentation, die Mietverträge und den hierzu erstellten Mieterspiegel des Immobilienmaklers kaufte. Die genannten Dokumente legte sie auch ihrer Bank vor. Eine Liegenschaftsabrechnung oder Mietverträge über die Parkplätze liess sie sich vor Vertragsschluss nicht unterbreiten. Eine Kontaktaufnahme mit den Mietern erfolgte erst in der Woche, als sie mit dem Makler eine Mietzinserhöhung besprochen und die dazugehörige Vollmacht ausgestellt hatte (vgl. EV H._____ vom 15. November 2016, Z. 78 ff. und Besprechungsnotiz vom 5. August 2016; EV Beschuldigter vom 15. November 2016, Z. 98 ff.; Vollmacht zum Abschluss vom Mietverträgen vom 8. August 2016). Selbst wenn man also von simulierten Mietverträgen ausgehen würde, läge keine Arglist vor. Es sind ausschliesslich Angaben gemacht worden, welche ohne besondere Mühe auf ihre Richtigkeit überprüft werden konnten.

- 7.3 Nach dem Gesagten ist eine strafrechtliche Relevanz weder hinsichtlich eines Betrugs noch einer Urkundenfälschung erkennbar. In einem Strafverfahren vor dem Sachgericht wäre ein Freispruch sehr wahrscheinlich. Entsprechend konnte auch auf weitere Untersuchungshandlungen verzichtet werden. Wären die Mieter E._____ und G._____ befragt und die Liegenschaftsabrechnungen 2012-2015 beigezogen worden, hätte bloss bestätigt werden können, was ohnehin nicht bestritten ist: Dass die Mieter nämlich nicht (immer) den vollen Mietzins bezahlten. Am Umstand aber, dass sie gemäss den Mietverträgen dazu verpflichtet werden konnten und können, änderte sich nichts.

Die Beschwerde ist abzuweisen.

8. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 428 Abs. 1 StPO). Fernerhin hat der Beschuldigte Anspruch auf eine Entschädigung für seine durch das Beschwerdeverfahren entstandenen Aufwendungen (Art. 436 i.V.m. Art. 429 Abs. 1 StPO). Diese wird pauschal auf CHF 1'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt.

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 1'500.00, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Dem Beschuldigten wird für seine Aufwendungen im Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von CHF 1'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) ausgerichtet.
4. Zu eröffnen:
 - der Straf- und Zivilklägerin/Beschwerdeführerin, v.d. Rechtsanwalt Dr. D. _____
 - dem Beschuldigten, v.d. Rechtsanwalt Dr. B. _____
 - der Generalstaatsanwaltschaft

Mitzuteilen:

- der Regionalen Staatsanwaltschaft Oberland, Leitender Staatsanwalt I. _____
(mit den Akten)

Bern, 10. Mai 2017

Im Namen der Beschwerdekammer
in Strafsachen

Die Präsidentin:

Oberrichterin Schnell

Der Gerichtsschreiber:

Müller

i.V. Gerichtsschreiberin Beldi

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.