

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 09
Fax +41 31 634 50 54
obergericht-straf.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Beschluss

BK 23 479

Bern, 8. Juli 2024

Besetzung

Oberrichter Bähler (Präsident), Oberrichter Schmid,
Oberrichterin Hubschmid
Gerichtsschreiberin Ueltschi

Verfahrensbeteiligte

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



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

C. _____
v.d. Rechtsanwalt D. _____
Straf- und Zivilkläger/Beschwerdeführer

Gegenstand

Einstellung

Strafverfahren wegen gewerbsmässigen Betrugs, evtl. Betrugs

Beschwerde gegen die Verfügung der Regionalen Staatsanwalt-
schaft Emmental-Oberaargau vom 3. November 2023
(EO 21 2640)

Erwägungen:

1. Am 3. November 2023 stellte die Regionale Staatsanwaltschaft Emmental-Oberaargau (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) das Verfahren gegen A. _____ (nachfolgend: Beschuldigte) wegen gewerbsmässigen Betrugs, evtl. Betrugs zum Nachteil von C. _____ – Sohn der Beschuldigten – ein. Dagegen erhob C. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 21. November 2023 Beschwerde bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Bern (nachfolgend: Beschwerdekammer) und beantragte, es sei die angefochtene Verfügung unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben, das Strafverfahren gegen die Beschuldigte wiederaufzunehmen und die Beschuldigte zur Anklage zu bringen. Daraufhin eröffnete die Verfahrensleitung der Beschwerdekammer mit Verfügung vom 27. November 2023 ein Beschwerdeverfahren und gab den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme. In ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2023 beantragte die Generalstaatsanwaltschaft die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Nach einmaliger Fristerstreckung beantragte auch die Beschuldigte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Auf einen zweiten Schriftenwechsel wurde verzichtet.
2. Gegen Verfügungen der Staatsanwaltschaft kann bei der Beschwerdekammer in Strafsachen innert zehn Tagen schriftlich und begründet Beschwerde geführt werden (Art. 322 Abs. 2, Art. 393 Abs. 1 Bst. a i.V.m. Art. 396 Abs. 1 der 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]). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung unmittelbar in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen und somit zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 382 Abs. 1 StPO). Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.
3.
 - 3.1 Hintergrund des Beschwerdeverfahrens bildet ein langjähriger Konflikt zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschuldigten um die Rückübertragung der Liegenschaft Gbbl. Nr. . _____ in E. _____ (Liegenschaft). Zusammengefasst lässt sich dazu Folgendes den Akten entnehmen:

Mit Abtretungsvertrag vom 8. Juli 2010 trat die Beschuldigte die Liegenschaft Gbbl. Nr. . _____ in E. _____ (Liegenschaft) an den Beschwerdeführer ab, wobei ein Vorkaufsrecht zugunsten der Beschuldigten vereinbart wurde. Mit Vereinbarung vom 12. Juli 2010 räumte der Beschwerdeführer der Beschuldigten zusätzlich ein lebenslanges Wohnrecht, wahlweise am Einfamilienhaus oder an einer der anderen Wohnungen, ein. Im Jahr 2013 verlangte die Beschuldigte die Rückübertragung der Liegenschaft und leitete ein Schlichtungsverfahren ein. Anlässlich der durchgeführten Schlichtungsverhandlung vom 10. Januar 2014 wurde eine Vereinbarung unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die Beschuldigte innert Frist eine Bankgarantie einreicht. In der Vereinbarung wurde weiter festgehalten, dass der bis anhin in der Obergeschosswohnung wohnhafte Beschwerdeführer diese bis Ende Oktober verlassen müsse. Die Beschuldigte reichte innert Frist eine

an Bedingungen geknüpfte Finanzierungsbestätigung bei der Schlichtungsbehörde ein. Der Beschwerdeführer machte gegen die Finanzierungsbestätigung keine Einwände geltend, woraufhin die Vereinbarung am 1. Mai 2014 gerichtlich genehmigt wurde. Nachdem der Beschwerdeführer im Mai 2015 aus der Obergeschosswohnung ausgezogen war, folgten diverse Zivil- und Strafverfahren rund um die Rückübertragung der Liegenschaft, da diese bis heute nicht übertragen werden konnte. Mit Schreiben vom 15. März 2021 reichte der Beschwerdeführer schliesslich Strafanzeige gegen die Beschuldigte wegen gewerbsmässigen Betrugs, evtl. Betrugs ein. Darin wirft er der Beschuldigten vor, ihn hinsichtlich der Vereinbarung vom 10. Januar 2014 im Wissen darum, die entsprechende Finanzierung über CHF 992'000 bzw. CHF 985'000.00 nicht erbringen zu können, über ihre finanziellen Verhältnisse und über ihre Kaufabsicht getäuscht zu haben. Dies sei als arglistig zu qualifizieren, weil die Angaben über die finanziellen Möglichkeiten für ihn nicht überprüfbar gewesen seien.

3.2 Die angefochtene Verfügung begründet die Staatsanwaltschaft wie folgt:

Bei der Auseinandersetzung zwischen den Parteien handelt es sich um eine langjährige innerfamiliäre und primär privatrechtliche Streitigkeit, welche zwischen den Parteien im Rahmen von diversen Klagen auch auf diesem Weg ausgefochten wurde resp. noch wird. Auch diverse Strafanzeigen wurden gegenseitig eingereicht, welche allerdings, von wenigen Ausnahmen abgesehen, mehrheitlich folgenlos für die Parteien blieben.

Dabei ist offensichtlich, dass beide Parteien von der Richtigkeit ihrer jeweiligen Ansprüche resp. von der rechtlichen Stichhaltigkeit ihrer Argumentation überzeugt sind. Das widerspricht a priori dem möglichen Nachweis eines strafrechtlich relevanten Vorsatzes resp. einer Täuschungs- oder ungerechtfertigten Bereicherungsabsicht bei der Beschuldigten im vorliegenden Verfahren.

Um tatsächlich von einer bei der Beschuldigten vorhandenen Täuschungsabsicht resp. von einem Betrugsvorsatz zum Nachteil des Privatklägers ausgehen zu können, müsste der Beschuldigten nachgewiesen werden können, dass sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung vor Schlichtungsbehörde mit Sicherheit gewusst hatte resp. mindestens der festen und berechtigten Überzeugung gewesen war, eine Finanzierung des vereinbarten Kaufs der Liegenschaft unter keinen Umständen möglich machen zu können und dass sie mit diesem Wissen resp. in der genannten Überzeugung die Vereinbarung trotzdem abgeschlossen hat, mit der Absicht, sich selbst ungerechtfertigt zu bereichern und den Privatkläger arglistig derart in einen Irrtum zu versetzen, dass dieser einen finanziellen Schaden erleidet. Eine berechtigte, aber möglicherweise vergebliche Hoffnung, eine Finanzierung möglich machen zu können, würde diese Täuschungsabsicht resp. den strafrechtlich relevanten Vorsatz allerdings bereits ausschliessen.

Ein solcher Nachweis konnte in der Untersuchung nicht erbracht werden. Vielmehr deuten alle Indizien im vorliegenden Verfahren darauf hin, dass die Beschuldigte die Liegenschaft tatsächlich erwerben und übernehmen wollte und sie damit auch Pläne für die Zukunft hatte. So schloss sie die genannte Vereinbarung ab, zog in die Liegenschaft ein, bewohnte sie in der Folge und bemühte sich um eine Finanzierung bei ihrer Bank.

Den edierten Bankunterlagen ist zu entnehmen, dass die Beschuldigte spätestens ab Dezember 2015, ev. auch bereits früher über die nötigen finanziellen Mittel verfügte, die Liegenschaft wie vor Schlichtungsbehörden vereinbart, zu übernehmen, was ein deutliches Indiz für die von Anfang an bestehende Kaufabsicht resp. den Willen der Beschuldigten ist, die Vereinbarung wie am 10.01.2014 vereinbart abzuwickeln.

Gemäss den Aussagen der Beschuldigten, was sich den letztlich auch mit den Akten deckt, scheiterte die Abwicklung der Vereinbarung an anderen Unstimmigkeiten zwischen den Parteien, über welche sie sich, wie bereits ausgeführt auch im Rahmen von mehreren privatrechtlichen Klage-, aber auch Strafverfahren auseinandergesetzt haben.

Der Beschuldigten kann folglich kein Verhalten rechtsgenügend nachgewiesen werden, welches aus objektiver Sicht den Tatbestand des Betrugs, geschweige denn einer gewerbsmässigen Qualifikation des Delikts erfüllen würde. Zudem kann ihr auch kein entsprechender Vorsatz resp. keine Täuschungs- und / oder ungerechtfertigte Bereicherungs- resp. Schädigungsabsicht nachgewiesen werden.

Ob das angebliche Verhalten, wie es der Privatkläger seiner Mutter, der Beschuldigten vorwirft, angesichts all dessen tatsächlich als arglistig im Sinn von Art. 146 StGB zu beurteilen wäre, kann deshalb vorliegend offen bleiben.

- 3.3 Der Beschwerdeführer bringt dagegen im Wesentlichen vor, dass die Staatsanwaltschaft zu Unrecht das Vorliegen einer arglistigen Täuschung verneint habe. In der Gesamtschau sei es nie das Ziel der Beschuldigten gewesen, die Liegenschaft zum vereinbarten Kaufpreis zu übernehmen. Darüber hinaus sei ihr klar gewesen, dass sie diesen im Zeitraum vom 10. Januar 2014 bis 31. März 2014 auch nicht hätte finanzieren können. Die Staatsanwaltschaft gehe fehl in der Annahme, dass Ende Dezember 2015 genügend Eigenmittel vorhanden gewesen seien. Die Beschuldigte sei spätestens mit Vorliegen der «Bankgarantie» dazu verpflichtet gewesen, den Beschwerdeführer darüber aufzuklären, dass sie nicht über die nötigen finanziellen Eigenmittel verfüge. Selbst wenn sie über ausreichend Eigenmittel verfügt hätte, habe sie sich nicht an die Vereinbarung halten wollen und über ihren Leistungswillen sowie über ihre Erfüllungsbereitschaft getäuscht. Insgesamt sei ihr Verhalten, wonach sie die gesamte Liegenschaft beansprucht und zu ihren Gunsten bewirtschaftet habe, ohne im Besitze der entsprechenden Mittel zu sein, als arglistig zu qualifizieren. Indem sie sich Mietzinseinnahmen erhofft habe, um ihr Leben zu finanzieren und den Beschwerdeführer dadurch finanziell zu schädigen, so dass er seinerseits diese Mietzinseinnahmen nicht habe generieren können, habe sie auch eine Bereicherungs- bzw. Schädigungsabsicht aufgewiesen. Der Betrug sei zudem qualifiziert begangen worden, weil die Beschuldigte zum einen durch ihre zahlreichen prozessualen Vorkehren den Tatbestand mehrfach erfüllt und zum anderen gewerbsmässig gehandelt habe, indem sie durch die Mietzinseinnahmen ihre Lebenshaltung mindestens teilweise mitfinanziert habe.
- 3.4 Die Beschuldigte führt dazu aus, dass der Begründung der angefochtenen Verfügung gefolgt werden könne. Die Ausführungen des Beschwerdeführers vermöchten nicht zu überzeugen, da er den Vorwurf des Betrugs mit Tatsachen begründe, die sich nach dem relevanten Ereigniszeitraum (Januar 2014 bis Dezember 2015) abgespielt hätten. Vielmehr stünden oder hätten sich die Parteien in zahlreichen zivilrechtlichen Auseinandersetzungen gegenübergestanden, welche als «Nebenschauplätze» in diverse Strafverfahren gemündet hätten. Streitgegenstand sei die Liegenschaft in E._____, welche im Eigentum des Beschwerdeführers stehe und an welchem die Beschuldigte ein lebenslanges Wohnrecht habe. Das Prozessziel der Beschuldigten sei stets die Rückführung der Liegenschaft in ihr Alleineigentum gewesen. Dass die Vereinbarung vom Januar 2014 nicht umgesetzt

worden sei, sei nicht strafrechtlich von Relevanz, sondern rein zivilrechtlich und sei in entsprechenden Zivilverfahren in extenso abgehandelt worden. Daher sei das Strafverfahren wegen Betrugs zu Recht eingestellt worden.

4.

4.1 Gemäss Art. 319 Abs. 1 Bst. a bis e StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Einstellung des Verfahrens, wenn kein Tatverdacht erhärtet ist, der eine Anklage rechtfertigt, kein Straftatbestand erfüllt ist, Rechtfertigungsgründe einen Straftatbestand unanwendbar machen, Prozessvoraussetzungen definitiv nicht erfüllt werden können, Prozesshindernisse aufgetreten sind oder nach gesetzlicher Vorschrift auf Strafverfolgung und Bestrafung verzichtet werden kann. Der Entscheid über die Einstellung eines Verfahrens hat sich nach dem Grundsatz «in dubio pro duriore» zu richten. Dieser ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip und verlangt, dass das Verfahren im Zweifel seinen Fortgang nimmt. Als praktischer Richtwert kann gelten, dass – sofern die Erledigung mit einem Strafbefehl nicht in Frage kommt – Anklage erhoben werden muss, wenn eine Verurteilung wahrscheinlicher erscheint als ein Freispruch (Urteil des Bundesgerichts 1B_650/2011 vom 2. Mai 2012 E. 2.1). Ist ein Freispruch genauso wahrscheinlich wie eine Verurteilung, drängt sich in der Regel, insbesondere bei schweren Delikten, eine Anklageerhebung auf (BGE 143 IV 241 E. 2.2.1 und 138 IV 86 E. 4.1.1; Urteil des Bundesgerichts 6B_918/2014 vom 2. April 2015 E. 2.1.1). Dies bedeutet mit anderen Worten nichts Anderes, als dass einzustellen ist, wenn ein Freispruch wahrscheinlicher ist als ein Schuldspruch. Bei der Prüfung der Frage, ob nach der Aktenlage ein Freispruch zu erwarten ist, darf und muss die Staatsanwaltschaft die Beweise würdigen (vgl. statt vieler: Beschluss des Obergerichts des Kantons Bern BK 17 49 vom 25. April 2017 E. 7.1 mit Hinweis). Der Staatsanwaltschaft steht in diesem Zusammenhang ein Ermessensspielraum zu (BGE 138 IV 186 E. 4.1). Wie das Bundesgericht wiederholt festgehalten hat, steht das Strafverfahren nicht als blosses Vehikel zur Durchsetzung allfälliger zivilrechtlicher Ansprüche zur Verfügung. Es ist namentlich nicht die Aufgabe der Strafbehörden, dem Beschwerdeführer im Hinblick auf einen möglichen Zivilprozess gegen den Beschwerdegegner die Mühen und das Kostenrisiko der Sammlung von Beweisen zu ersparen (Urteile des Bundesgerichts 6B_553/2019 vom 6. November 2019 E. 4.2; 6B_110/2019 vom 3. Mai 2019 E. 5; 6B_260/2019 vom 2. Mai 2019 E. 1.2; 6B_1092/2018 vom 5. Februar 2019 E. 2.2; m.w.H.).

4.2 Gemäss Art. 146 Abs. 1 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (StGB; SR 311.0) macht sich des Betrugs 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 Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen anderen am Vermögen schädigt. Arglist ist nach ständiger Rechtsprechung gegeben, wenn die Täterschaft ein ganzes Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient. Bei einfachen falschen Angaben ist das Merkmal erfüllt, wenn deren Überprüfung nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder nicht zumutbar ist oder wenn die Täterschaft die getäuschte Person von der möglichen Überprüfung abhält oder nach den Umständen voraussieht, dass

diese die Überprüfung der Angaben aufgrund eines besonderen Vertrauensverhältnisses unterlassen werde (BGE 147 IV 73 E. 3.2 mit Hinweisen). Gestützt auf diese Rechtsprechung wird Arglist grundsätzlich verneint, wenn das Täuschungsoffer den Irrtum mit einem Mindestmass an Aufmerksamkeit hätte vermeiden können. Damit trägt das Bundesgericht bei der Würdigung des Merkmals der Arglist dem Gesichtspunkt der sog «Opfermitverantwortung» Rechnung. Das Mass der vom Täuschungsoffer zu erwartenden zumutbaren Selbstschutzmöglichkeiten beurteilt sich dabei nach einem individuellen Massstab, der den besonderen Verhältnissen des Täuschungsoffers Rechnung trägt. Die Rechtsprechung nimmt Rücksicht auf unerfahrene und aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigte Opfer oder auf solche, die sich in einem Abhängigkeitsverhältnis oder in einer Notlage befinden und deshalb nur eingeschränkt imstande sind, dem Täter zu misstrauen (BGE 147 IV 73 E. 3.2, 142 IV 153 E. 2.2.2 und 135 IV 76 E. 5.2, je mit Hinweisen). Ob das täuschende Verhalten der Täterschaft als arglistig und das Opferverhalten als leichtfertig erscheint und Letzterem allenfalls überwiegendes Gewicht zukommt, lässt sich nur unter Berücksichtigung der näheren Umstände, unter denen die Täuschung erfolgt ist, sowie der persönlichen Beziehungen zwischen den beteiligten Personen schlüssig beantworten, denn der Tatbestand des Betrugs ist ein Kommunikations- bzw. Interaktionsdelikt, bei welchem Täter und Opfer notwendig zusammenwirken, der Täter auf die Vorstellung des Opfers einwirkt und dieses zur schädigenden Vermögensverfügung veranlasst. Die Erfüllung des Tatbestands erfordert unter dem Gesichtspunkt der Opfermitverantwortung nicht, dass das Täuschungsoffer die grösstmögliche Sorgfalt walten lässt und alle erdenklichen Vorkehrungen trifft. Arglist scheidet indes aus, wenn das Täuschungsoffer die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen nicht beachtet hat. Entsprechend entfällt der strafrechtliche Schutz nicht bei jeder Fahrlässigkeit des Opfers, sondern nur bei einer Leichtfertigkeit, welche das betrügerische Verhalten des Täters in den Hintergrund treten lässt (BGE 147 IV 73 E. 3.2, 143 IV 302 E. 1.4.1 und 142 IV 153 E. 2.2.2, je mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 6B_127/2022 vom 22. März 2023 E. 4.3.2). Der Betrug zum Nachteil eines Angehörigen oder Familiengenossen wird gemäss Art. 146 Abs. 3 StGB nur auf Antrag verfolgt.

- 4.3 Gemäss Art. 31 StGB erlischt das Antragsrecht nach Ablauf von drei Monaten. Die Frist beginnt mit dem Tag, an welchem der antragsberechtigten Person der Täter bekannt wird. Solange aufgrund der Sachlage unklar ist, ob überhaupt ein Delikt begangen wurde, beginnt die Frist nicht zu laufen. Der Fristenlauf beginnt erst, wenn der antragsberechtigten Person neben den objektiven auch die subjektiven Tatbestandselemente bekannt sind. Bekannt im Sinne von Art. 31 StGB ist der Täter nicht schon, wenn der Verletzte gegen eine bestimmte Person einen Verdacht hegt. Erforderlich ist vielmehr eine sichere, zuverlässige Kenntnis, die ein Vorgehen gegen den Täter als aussichtsreich erscheinen lässt und die antragsberechtigte Person gleichzeitig davor schützt, wegen falscher Anschuldigung oder übler Nachrede belangt zu werden (vgl. statt vieler Urteil des Bundesgerichts 6B_1148/2013 vom 5. Dezember 2014 E. 2.2.).
- 4.4 Der Beschwerdeführer und die Beschuldigte stehen in einem verwandtschaftlichen Verhältnis zueinander. Beim Beschwerdeführer handelt sich um den Sohn der Beschuldigten und damit um einen Angehörigen im Sinne von Art. 110 Abs. 1 StGB,

weshalb gemäss Art. 146 Abs. 3 StGB grundsätzlich ein Antragsdelikt vorliegt. Nicht abschliessend geklärt ist, ob sich diese Privilegierung auch auf Fälle des qualifizierten Betrugs bezieht. Mit Verweis auf die Ausführungen von NIGGLI/RIEDO zur Privilegierung in Art. 139 StGB ist nach Auffassung der Beschwerdekammer davon auszugehen, dass auch beim gewerbsmässigen Betrug von einem Strafantragserfordernis auszugehen ist (vgl. NIGGLI/RIEDO, in: Basler Kommentar zum Schweizerischen Strafgesetzbuch, 4. Auflage 2019, N. 212 ff. zu Art. 139 StGB mit weiteren Hinweisen); jedenfalls deuten Wortlaut und Systematik nicht in die gegenteilige Richtung. Mit dem Schreiben vom 15. März 2021 an die Staatsanwaltschaft, mit welchem der Beschwerdeführer die Ausdehnung der Strafuntersuchung auf den Straftatbestand des gewerbsmässigen Betrugs, evtl. Betrugs und damit die diesbezügliche Bestrafung der Beschuldigten verlangte, liegt sinngemäss ein Strafantrag vor. Fraglich ist indessen, ob der Strafantrag auch innerhalb der dreimonatigen Antragsfrist gestellt wurde. Folgt man den Ausführungen des Beschwerdeführers im Schreiben vom 15. März 2021, reicht der vorgeworfene bzw. mögliche Deliktszeitraum mutmasslich von Januar 2014 (ab Abschluss der Vereinbarung) bis ins Jahr 2015. Wann er seiner Vorstellung nach Kenntnis von den objektiven und insbesondere subjektiven Tatbestandelementen des angeblichen Betrugs erlangt hat, lässt sich dem Schreiben nicht abschliessend entnehmen. Anhand seiner Ausführungen erscheint es zumindest zweifelhaft, dass dies erst im Winter/Frühjahr 2020/2021 der Fall gewesen sein soll. Vielmehr ist davon auszugehen, dass dem Beschwerdeführer spätestens mit Einreichung der Eigentumsklage im Jahr 2018 – mit welcher deutlich wurde, dass es nicht zur vereinbarten Rückübertragung kommen wird – der angeblich begangene Betrug hätte bekannt gewesen sein müssen (vgl. Klage vom 10. September 2018, S. 4). Die Frage, ob der Strafantrag unter diesen Umständen rechtzeitig gestellt wurde, kann allerdings offengelassen werden, da die Beschwerde mit Blick auf das Nachfolgende ohnehin abzuweisen ist.

- 4.5 Wie die Staatsanwaltschaft kommt die Beschwerdekammer zum Schluss, dass der Beschuldigten anhand der Akten kein Verhalten nachgewiesen werden kann, welches den Tatbestand des Betrugs, geschweige denn einer gewerbsmässigen Qualifikation dieses Delikts erfüllt. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, vermag nichts an der Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung zu ändern. Ergänzend zu den Erwägungen der Staatsanwaltschaft ist Folgendes festzuhalten:
- 4.5.1 Um den Tatbestand des Betrugs zu erfüllen, muss zunächst eine arglistige Täuschungshandlung vorliegen. Wie der Beschwerdeführer zutreffend vorbringt, ist die Vorspiegelung des Leistungswillens nach der Rechtsprechung grundsätzlich arglistig im Sinne von Art. 146 StGB, weil sie eine innere Tatsache betrifft, die vom Vertragspartner ihrem Wesen nach nicht direkt überprüft werden kann (BGE 142 IV 153 E. 2.2.2). Arglist scheidet lediglich aus, wenn die Behauptung des Erfüllungswillens mittels Nachforschungen über die Erfüllungsfähigkeit des Täuschenden überprüfbar ist und sich aus einer möglichen und zumutbaren Prüfung ergeben hätte, dass jener zur Erfüllung gar nicht in der Lage war. Dies folgt aus dem Gedanken, dass wer zur Erfüllung offensichtlich nicht fähig ist, auch keinen ernsthaften Erfüllungswillen haben kann (BGE 147 IV 73 E. 3.3 mit Hinweisen).

- 4.5.2 In der Vereinbarung vom 10. Januar 2014 wurde gemäss Ziff. 6 ausdrücklich vereinbart, dass die Vereinbarung unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen wird, dass die Beschuldigte der Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau (nachfolgend: Schlichtungsbehörde) bis zum 21. März 2014 eine «Bankgarantie» zustellt, die belegt, dass sie den Kaufpreis gemäss Ziff. 1 finanzieren kann. Mit Eingabe vom 12. März 2014 reichte die F. _____ (Bank) bei der Schlichtungsbehörde eine Finanzierungsbestätigung über den Betrag von CHF 992'000.00 ein. Der Finanzierungsbestätigung ist zu entnehmen, dass diese unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der darin aufgelisteten Bedingungen erfolgt ist (siehe Finanzierungsbestätigung vom 12. März 2014). Die Gültigkeit der Finanzierungsbestätigung wurde auf den 31. März 2014 befristet. Als Bedingungen verlangte die F. _____ (Bank) unter anderem, dass sich die Eigenmittel am Kaufpreisdatum auf einem Konto, lautend auf den Namen der Beschuldigten, bei der Raiffeisenbank Region Burgdorf befinden und die Obergeschosswohnung ab dem 1. November 2014 vermietet werden muss. Gemäss Kontoauszug der F. _____ (Bank) vom Jahr 2014 befanden sich im Zeitraum vom 15. April 2014 bis 31. Dezember 2014 zwischen CHF 0.00 und CHF 36'598.00 auf ihrem Konto. Erst nachdem im Verlaufe des Jahres 2015 mehrere grössere Geldbeträge – deren Herkunft gänzlich ungeklärt ist – auf das Konto bei der F. _____ (Bank) einbezahlt worden waren, verfügte sie über eine grössere Summe, die allenfalls zur Finanzierung der benötigten Eigenmittel ausgereicht haben könnte (Kontostand Ende Dezember 2015: CHF 198'451.00; vgl. Kontoauszüge der F. _____ (Bank) vom Jahr 2015). Insoweit ist dem Beschwerdeführer Recht zu geben, dass – soweit aus den Akten ersichtlich – die Beschuldigte im Gültigkeitszeitraum der Finanzierungsbestätigung (12. März 2014 bis 31. März 2014) tatsächlich nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügt haben dürfte und dies auch wusste. Damit konnte die Beschuldigte die von der F. _____ (Bank) verlangten Bedingungen offensichtlich nicht erfüllen.
- 4.5.3 Indessen ist zunächst festzuhalten, dass die Beschuldigte anstelle der ausdrücklich verlangten «Bankgarantie» bloss eine an Bedingungen geknüpfte Finanzierungsbestätigung einreichte. Die Bankgarantie wird gemäss Bundesgericht definiert als einseitiges Versprechen einer Bank, die Verfügbarkeit einer bestimmten Geldsumme für den Fall zu garantieren, dass der Begünstigte diesen Betrag abrufen, und zwar gestützt auf einen Vertrag, den er mit dem Auftraggeber abgeschlossen hat (BGE 131 III 511 E.4.2). Dem klaren Wortlaut der Finanzierungsbestätigung vom 12. März 2014 ist hingegen zu entnehmen, dass die F. _____ (Bank) darin lediglich die grundsätzliche Bereitschaft zur Finanzierung des Kaufpreises zum Ausdruck brachte, sollten die von ihr gestellten Bedingungen erfüllt werden. Es handelt sich dabei im Unterschied zur Bankgarantie lediglich um eine formlose Zusage der Bank, die Beschuldigte beim Liegenschafts Kauf zu unterstützen (vgl. etwa auch <http://www.postfinance.ch/de/blog/geld-einfach-erklaert/finanzierungsbestaetigung.html> [zuletzt besucht am 25. Juni 2024]). Da die Finanzierungsbestätigung im Zeitpunkt der Genehmigung einerseits abgelaufen war und andererseits die Bedingungen offensichtlich nicht erfüllt waren (siehe E.4.3.2 hiavor), kann diese auch ihrem Zweck nach nicht mit einer Bankgarantie im Sinne von Ziff. 6 der Vereinbarung gleichgestellt werden. Somit erfüllte die Beschuldigte durch die Einreichung einer blossen Finanzierungsbestätigung die aufschiebende Bedingung zum Abschluss

der Vereinbarung offensichtlich nicht, was ihr allfällig aber lediglich in zivilrechtlicher Hinsicht zum Vorwurf gemacht werden könnte (WIDMER/COSTANTINI/EHRAT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 ff. zu Art. 152). Da die Einreichung einer «Bankgarantie» ausdrücklich als aufschiebende Bedingung für den gültigen Abschluss der Vereinbarung ausgestaltet und nicht als vertragliche Pflicht vereinbart wurde, ist nach Auffassung der Beschwerdekammer fraglich, ob die Vereinbarung überhaupt wirksam abgeschlossen wurde (vgl. Art. 151 des Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220]; WIDMER/COSTANTINI/EHRAT, a.a.O., N. 1 f. zu Art. 151 – 157 OR mit Hinweisen). Weshalb die Schlichtungsbehörde unter diesen Umständen die Vereinbarung genehmigte, obschon zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht einmal mehr eine gültige Finanzierungsbestätigung vorlag, erschliesst sich der Beschwerdekammer ebenfalls nicht.

- 4.5.4 Nach dem Gesagten ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschuldigte den Beschwerdeführer in ihrer Zahlungsfähigkeit (arglistig) getäuscht haben sollte, zumal sie im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung – soweit ersichtlich – nie behauptet hatte, den Kaufpreis finanzieren zu können. Mit der Einreichung der Finanzierungsbestätigung legte die Beschuldigte lediglich offen, dass ihr eine Finanzierung durch die Bank unter gewissen Umständen in Aussicht gestellt wurde. Inwiefern der Beschwerdeführer dadurch getäuscht und in einen Irrtum versetzt worden wäre, ist nicht nachvollziehbar. Die Tatsache, dass beim Abschluss der Vereinbarung ausdrücklich die Einreichung einer «Bankgarantie» verlangt wurde, deutet vielmehr daraufhin, dass beim Beschwerdeführer bereits zu diesem Zeitpunkt ein gewisses Misstrauen oder zumindest eine Unsicherheit über die Zahlungsfähigkeit der Beschuldigten bestanden haben muss. Wie der Beschwerdeführer in seiner Strafanzeige vom 15. März 2021 selbst vorbringt, seien ihm die finanziellen Verhältnisse der Beschuldigten im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung nicht bekannt gewesen. Diese liessen sich auch anhand der Finanzierungsbestätigung mit den zahlreich aufgeführten Vorbehalten nicht weiter ermitteln. Umso weniger überzeugt es, dass er aufgrund des «selbstsicheren Auftretens in Verbindung mit der anwaltlichen Vertretung» darauf vertraute, dass sie über die nötigen Eigenmittel verfügte, wenn es ihr offensichtlich gerade nicht möglich war, die vereinbarte Bankgarantie vorzulegen. Entsprechend ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführer die von der F. _____ (Bank) eingereichte Finanzierungsbestätigung ohne Weiteres akzeptierte und nicht die vereinbarte Bankgarantie verlangte. Anders als der Beschwerdeführer meint, hätte die finanzielle Situation der Beschuldigten dadurch ohne weiteres genügend überprüft werden können, womit gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Arglist ausscheidet (E.4.3.1 hiavor).
- 4.5.5 Ferner ist festzuhalten, dass der Grundstückkauf in einem ersten Schritt den Abschluss eines gültigen Kaufvertrages voraussetzt, welcher öffentlich zu beurkunden ist (Art. 216 Abs. 1 OR). Durch den Grundstückkaufvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer das Grundstück zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu verschaffen; der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer den Kaufpreis zu bezahlen (vgl. Art. 184 Abs. 1 OR). Auch Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs- Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, sind öffentlich zu beurkunden (Art. 216 Abs. 2 OR). Mit dem Vorvertrag verspricht mindestens eine Partei, künftig mit der anderen Partei oder einem Dritten ein Verpflichtungsge-

schäft einzugehen, mithin einen schuldrechtlichen Vertrag zu schliessen. Dieser sogenannte Hauptvertrag bildet nicht nur das Ziel des Vorvertrags, sondern gibt ihm auch inhaltliches und formales Profil, indem er die notwendigen Inhaltselemente beeinflusst und gegebenenfalls Formbedürftigkeit des Vorvertrags auslöst. Eine Absichtserklärung «letter of intent» wird im Hinblick auf Verhandlungen zu einem komplexen Vertrag abgegeben, wodurch sich die erklärende Partei aber noch nicht zu dessen Abschluss verpflichtet. Fallweise kann sie die nachstehenden Treuepflichten in contrahendo auslösen (ZELLWEGER-GUTKNECHT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N.1 und 25 zu Art. 22 OR). In einem zweiten Schritt bedarf es der Eintragung im Grundbuch, mit welchem das Eigentum an der Liegenschaft an den Käufer übergeht und womit das eigentliche Verfügungsgeschäft vorgenommen wird (Art. 655 Abs. 1 ZGB).

- 4.5.6 Vorliegend scheiterte der Grundstückskauf bereits im Rahmen der Vorbereitungen zum Kaufvertrag. Ob es sich bei der Vereinbarung vom 10. Januar 2014 aus zivilrechtlicher Sicht um eine Art Vorvertrag oder eine Absichtserklärung handelt, ist den Zivilakten nicht zu entnehmen und wäre durch ein Zivilgericht zu beurteilen. Ungeachtet der rechtlichen Qualifikation der Vereinbarung vom 10. Januar 2014 ist es in der Folge nie zur Unterzeichnung des beabsichtigten Kaufvertrages bzw. der öffentlichen Beurkundung gekommen. Es fehlt somit bereits am für den Grundstückskauf erforderlichen Verpflichtungsgeschäft, welches die Beschuldigte unter Vorspiegelung ihres Leistungswillens bzw. ihrer Erfüllungsfähigkeit hätte eingehen können. Mithin wurde auch keine Eigentumsübertragung und damit auch keine Vermögensverfügung vorgenommen. Insoweit erschliesst sich der Beschwerdekammer nicht, inwiefern der Beschwerdeführer in seinem Vermögen geschädigt worden sein soll. Die allfällig im Rahmen der gescheiterten Vertragsverhandlungen entstandenen Kosten können grundsätzlich auf dem Zivilweg geltend gemacht werden («culpa in contrahendo»). Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, dass die ihm durch den Auszug entstandenen Mietzinsausgaben bzw. entgangenen Mietzinseinnahmen den für den Betrugstatbestand erforderlichen Vermögensschaden darstellen, kann ihm nicht gefolgt werden. Der Auszug aus der Liegenschaft war Bestandteil der Vereinbarung, welche die Beschuldigte ihrerseits bereits mit der Einreichung der blossen Finanzierungsbestätigung und spätestens mit der Weigerung der Vertragsunterzeichnung nicht erfüllt hatte. Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer gezwungen war, im Jahr 2015 aus der Liegenschaft auszuziehen. Weitere Erörterungen zu einem allfällig strafrechtlich relevanten Schaden erübrigen sich daher.
- 4.6 Zusammengefasst fehlt es bereits an einer arglistigen Täuschungshandlung, welche geeignet war, den Beschwerdeführer in einen Irrtum zu versetzen. Zudem liegt auch keine Vermögensverfügung vor, durch welche der Beschwerdeführer in seinem Vermögen geschädigt wurde. Der objektive Tatbestand des Betrugs ist somit offensichtlich nicht erfüllt, weshalb auf weitere Ausführungen zum Vorsatz und der Bereicherungsabsicht verzichtet wird.
5. Im Ergebnis hat die Staatsanwaltschaft das Verfahren gegen die Beschuldigte zu Recht eingestellt. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

- 6.1 Beim diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 2'000.00, dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Zuzufolge seines Unterliegens hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine Entschädigung.
- 6.2 Die Entschädigung der beschuldigten Person, welche gegen die Privatlägerschaft obsiegt, die eine Einstellung oder Nichtanhandnahme mit Beschwerde anfight, richtet sich nach Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 429 Abs. 1 StPO. Demzufolge hat die Beschuldigte Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die Ausübung ihrer Verfahrensrechte. Bei Offizialdelikten trägt der Kanton die Entschädigung für die angemessenen Aufwendungen der beschuldigten Person im Rechtsmittelverfahren, wenn die Privatlägerschaft erfolglos Beschwerde gegen eine Einstellungsverfügung erhebt. Geht es demgegenüber um Antragsdelikte, wird die unterliegende Privatlägerschaft entschädigungspflichtig (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 432 Abs. 2 StPO; BGE 147 IV 47 E. 4.2.6). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren gilt es, die Rechtmässigkeit der Einstellung eines Antragsdelikts zu beurteilen. Die Entschädigung der Beschuldigten ist daher durch den Beschwerdeführer zu entrichten.
- 6.3 Gemäss Art. 41 Abs. 2 KAG besteht die Tarifordnung für Strafrechtssachen aus Rahmentarifen. Mit Blick auf Art. 17 Abs. 1 Bst. f. i.V.m. Bst. e und b (PKV; BSG 168.811) reicht der vorliegende Tarifrähmen bis zu CHF 12'500.00. 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). Rechtsanwalt B._____ hat für das Beschwerdeverfahren keine Kostennote eingereicht und sich das Einreichen einer solchen auch nicht vorbehalten. Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache (unterdurchschnittlich), des Aktenumfangs von drei Bundesordner (knapp durchschnittlich) und der Schwierigkeit des Prozesses (durchschnittlich) sowie mit Blick auf den gebotenen Zeitaufwand (auch gemessen am Umfang der eingereichten Stellungnahme) ist der Beschuldigten für seine Aufwendungen für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte eine Entschädigung in der Höhe von CHF 1'500.00 (inkl. Auslagen und MWST) auszurichten.

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 2'000.00, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschuldigten für ihre Aufwendungen im Beschwerdeverfahren eine Entschädigung in der Höhe von CHF 1'500 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
4. Dem Beschwerdeführer wird keine Entschädigung zugesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - dem Straf- und Zivilkläger/Beschwerdeführer, v.d. Rechtsanwalt D. _____ (per Einschreiben)
 - der Beschuldigten, v.d. Rechtsanwalt Dr. B. _____ (per Einschreiben)
 - der Generalstaatsanwaltschaft (per Kurier)

Mitzuteilen:

- der Regionalen Staatsanwaltschaft Emmental-Oberaargau, Staatsanwalt G. _____ (mit den Akten – per Einschreiben)

Bern, 8. Juli 2024

Im Namen der Beschwerdekammer
in Strafsachen

Der Präsident:

Oberrichter Bähler

Die Gerichtsschreiberin:

Ueltschi

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 Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.

