

Tribunal fédéral – 6B_1400/2020

Cour de droit pénal

Arrêt du 4 mars 2021

Résiliation ; procédure

Inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux ; rectification des faits devant le Tribunal fédéral

Art. 325^{bis} et 326^{bis} CP ;
97 al. 1 LTF



Devant le Tribunal fédéral, les faits peuvent être revus uniquement s'ils ont été constatés de façon manifestement inexacte (ce qui correspond à la notion d'arbitraire) ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF. Il faut en outre que la réparation du vice puisse influencer le résultat de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Besetzung

Bundesrichterin Jacquemoud-Rossari, Präsidentin,
Bundesrichter Muschietti,
Bundesrichterin van de Graaf,
Gerichtsschreiberin Schär.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,
Beschwerdeführer,

gegen

1. Staatsanwaltschaft des Kantons Glarus, Postgasse 29, 8750 Glarus,
2. C.,
vertreten durch Rechtsanwalt Werner Marti,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Glarus vom 12. August 2020 (OG.2018.00045).

Sachverhalt:

A.

A.A. und ihr Ehemann B.A. unterzeichneten am 22. August 2011 einen Mietvertrag mit der Vermieterin D. AG über ein 5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus in U. mit Mietbeginn ab dem 1. November 2011. Nach dem Mietantritt kam es zu mietrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien, wobei mehrfach der Rechtsweg beschritten wurde. Am 21. September 2015 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit A.A. und B.A. per 31. Oktober 2015. A.A. und B.A. fochten die Kündigung beim Kreisgericht See-Gaster an, welches mit Urteil vom 8. März 2016 die Kündigung aufhob. Am 23. November 2015 stellten A.A. und B.A. gegen ihre damalige Vermieterin, vertreten

durch den Verwaltungsratspräsidenten C., einen Strafantrag wegen Widerhandlung gegen Art. 325bis StGB und Art. 326bis StGB.

Die Staatsanwaltschaft des Kantons Glarus stellte in der Folge das Strafverfahren gegen C. ein. A.A. und B.A. erhoben Beschwerde gegen die Einstellungsverfügung. Das Obergericht des Kantons Glarus hiess die Beschwerde am 15. September 2017 teilweise gut.

Am 26. Januar 2018 erliess die Staatsanwaltschaft einen Strafbefehl gegen C.. Sie verurteilte ihn wegen Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne von Art. 325bis Abs. 2 StGB und auferlegte ihm eine Busse von Fr. 300.-.

B.

A.A., B.A. und C. erhoben Einsprache gegen den Strafbefehl vom 26. Januar 2018. Mit Urteil vom 17. Juli 2018 sprach das Kantonsgericht Glarus C. vom Vorwurf der Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nach Art. 325bis Abs. 2 oder 3 StGB i.V.m. Art. 326bis Abs. 2 und 3 StGB frei und verwies die Zivilforderungen von A.A. und B.A. auf den Zivilweg.

C.

Auf Berufung von A.A. und B.A. hin bestätigte das Obergericht Glarus am 12. August 2020 den erstinstanzlichen Freispruch und verwies A.A. und B.A. mit ihren Zivilforderungen auf den Zivilweg.

D.

A.A. und B.A. führen Beschwerde in Strafsachen. Sie beantragen, das Urteil des Obergerichts vom 12. August 2020 sei aufzuheben. Die Berufung sei gutzuheissen und den Berufungsanträgen sei stattzugeben.

Erwägungen:

1.

1.1. Gemäss Art. 81 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in Strafsachen berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a) und ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids hat (lit. b). Nach lit. b Ziff. 5 derselben Bestimmung ist die Privatklägerschaft zur Erhebung der Beschwerde legitimiert, wenn sich der angefochtene Entscheid auf die Beurteilung ihrer Zivilansprüche auswirken kann. In erster Linie geht es um üblicherweise vor den Zivilgerichten geltend zu machende Ansprüche auf Schadenersatz und Genugtuung gemäss Art. 41 ff. OR. Im Falle eines Freispruchs des Beschuldigten setzt die Beschwerdeberechtigung der Privatklägerschaft grundsätzlich voraus, dass diese, soweit zumutbar, ihre Zivilansprüche aus strafbarer Handlung im Strafverfahren geltend gemacht hat (BGE 137 IV 246 E. 1.3.1; Urteil 6B_708/2019 vom 12. November 2019 E. 2.1; je mit Hinweisen), sich mithin im Strafverfahren nicht nur als Strafklägerin (Art. 119 Abs. 2 lit. a StPO), sondern auch als Zivilklägerin (Art. 119 Abs. 2 lit. b StPO) konstituiert hat (vgl. etwa Urteil 6B_1202/2019 vom 9. Juli 2020 E. 1.1, nicht publ. in: BGE 146 IV 211).

1.2. Die Beschwerdeführer beantragten im kantonalen Verfahren, ihnen sei eine Genugtuung von Fr. 10'000.-- zuzusprechen. Beide Vorinstanzen verwiesen sie mit ihrer Forderung auf den Zivilweg. Damit haben die Beschwerdeführer sich als Privatkläger konstituiert und Zivilansprüche geltend gemacht. Sie sind daher zur Beschwerde in Strafsachen legitimiert.

2.

2.1. Die Beschwerdeführer beanstanden die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung.

2.2. Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; vgl. auch Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG). Offensichtlich unrichtig im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG ist die Sachverhaltsfeststellung, wenn sie willkürlich ist (BGE 146 IV 88 E. 1.3.1; 145 IV 154 E. 1.1; 143 I 310 E. 2.2; je mit Hinweisen; zum Begriff der Willkür BGE 146 IV 88 E. 1.3.1; 141 III 564 E. 4.1; je mit Hinweisen). Die Rüge der Verletzung von Grundrechten (einschliesslich Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung) muss in der Beschwerde anhand des angefochtenen Entscheids präzise vorgebracht und substantiiert begründet werden, anderenfalls darauf nicht eingetreten wird (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 146 IV 114 E. 2.1; 145 IV 154 E. 1.1; 143 IV 500 E. 1.1; 142 I 135 E. 1.5; je mit Hinweisen).

Bilden wie hier ausschliesslich Übertretungen Gegenstand des erstinstanzlichen Hauptverfahrens, prüft das Berufungsgericht den von der ersten Instanz festgestellten Sachverhalt nur auf Willkür (vgl. Art. 398 Abs. 4 StPO). In diesem Fall prüft das Bundesgericht frei, ob die Vorinstanz auf eine gegen das erstinstanzliche Urteil vorgebrachte Rüge der willkürlichen Beweiswürdigung hin zu Unrecht Willkür verneint und diese Verfassungsverletzung nicht behoben hat. Die Rüge, die Vorinstanz habe Willkür zu Unrecht verneint, muss sich deshalb auch mit den Erwägungen der ersten Instanz auseinandersetzen (BGE 125 I 492 E. 1a/cc; Urteil 6B_250/2020 vom 24. Juli 2020 E. 3.2; je mit Hinweisen).

2.3. Die Vorinstanz erwägt im Wesentlichen, der Beschwerdegegner 2 habe weder die Mahnschreiben mit den Kündigungsandrohungen noch das Kündigungsschreiben unterzeichnet. Vielmehr sei die E. AG mit der Verwaltung der Immobilie betraut worden und habe für die D. AG gehandelt. Zudem sei Rechtsanwalt F. am 17. September 2015 eine Generalvollmacht erteilt worden, um sich um die Mietangelegenheit mit den Beschwerdeführern zu kümmern. Da die Vermieterin respektive deren einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsratspräsident (der Beschwerdegegner 2) nicht selbst, sondern durch verschiedene Stellvertreter gehandelt habe, komme er nicht als Haupttäter in Frage. Der Beschwerdegegner 2 könnte sich daher höchstens der Anstiftung schuldig gemacht oder die Tat in mittelbarer Täterschaft begangen haben. Dazu müsste Rechtsanwalt F. allerdings eine Haupttat im Sinne von Art. 325bis Abs. 2 StGB angelastet werden können. Gemäss der genannten Bestimmung wird auf Antrag des Mieters mit Busse bestraft, wer dem Mieter kündigt, weil dieser die ihm nach dem Obligationenrecht zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will. Die Vorinstanz verneint nach ausführlicher Würdigung der Sach- und Rechtslage, dass Rechtsanwalt F. die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 325bis Abs. 2 StGB erfüllt habe, womit sich auch der Beschwerdegegner 2 nicht strafbar gemacht habe. Weiter führt sie aus, Art. 325bis Abs. 3 StGB sei nicht einschlägig und daher nicht mehr zu prüfen.

Im Sinne einer Eventualbegründung hält die Vorinstanz fest, selbst wenn Rechtsanwalt F. die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 325bis StGB erfüllt hätte, hätte sich der Beschwerdegegner 2 nicht der Anstiftung schuldig gemacht, denn es könne nicht erstellt werden, dass der er Rechtsanwalt F. die Anweisung erteilt habe, das Mietverhältnis mit den Beschwerdeführern zu kündigen. Zwar handle ein Rechtsanwalt in der Regel auf Instruktion seines Mandanten hin. Jedoch könne nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass ein Rechtsanwalt bei der Mandatsübernahme keine detaillierten Anweisungen erhalte. Die Beschwerdeführer hätten sich Anfang September 2015 nach Ansicht der E. AG im Zahlungsverzug befunden und eine gestützt darauf auszusprechende Kündigung, deren rechtlich korrekte Ausübung juristischer Fachkenntnisse bedürfe, erfordere ganz besonders beim vorliegend stark zerrütteten Mietverhältnis den Beizug eines Rechtsanwalts. So habe der Beschwerdegegner 2 die Generalvollmacht an Rechtsanwalt F. ausgestellt. Auch sei zu berücksichtigen, dass der Beschwerdegegner 2 respektive die D. AG als Vermieterin in den Zivilstreitigkeiten stets anwaltlich vertreten gewesen sei. Der Beschwerdegegner 2 habe in nachvollziehbarer Weise ausgesagt, es hätte alles in Ordnung kommen sollen. Bei diesem Sachverhalt könne nicht erstellt werden, dass Rechtsanwalt F. auf Instruktion des Beschwerdegegners 2 hin die Kündigung veranlasst habe, sondern es scheine nachvollziehbar, dass Rechtsanwalt F. die rechtlichen Voraussetzungen für

eine Zahlungsverzugskündigung eigenständig eingeschätzt habe und zum Schluss gekommen sei, die Voraussetzungen für eine zulässige Zahlungsverzugskündigung seien erfüllt. Die Beschwerdeführer könnten schliesslich auch aus dem Umstand, dass der Beschwerdegegner 2 sie angerufen habe, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Bezüglich des Inhalts der Telefonate lägen unterschiedliche Aussagen vor. Zudem sei weder behauptet noch erstellt, dass sich der Beschwerdegegner 2 selbst nach Ausstellen der Generalvollmacht weiterhin persönlich um die Mietangelegenheit mit den Beschwerdeführern gekümmert habe.

Auch eine mittelbare Täterschaft sei zu verneinen. Weder könne erstellt werden, dass der Beschwerdegegner 2 Rechtsanwalt F. irgendeine Instruktionen betreffend Kündigung erteilt habe, noch sei ersichtlich, inwiefern der Beschwerdegegner 2 einen beim Rechtsanwalt bestehenden Sachverhaltsirrtum ausgenutzt haben soll. Aus den Akten würden sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Beschwerdegegner 2 in irgendeiner Weise auf den Rechtsanwalt eingewirkt habe, um durch diesen eine Widerhandlung im Sinne von Art. 325bis Abs. 2 StGB zu begehen. Auch könne ein diesbezüglicher Vorsatz nicht erstellt werden. Der Beschwerdegegner 2 habe somit keine Tatherrschaft über den Geschehensablauf gehabt, weshalb eine mittelbare Täterschaft auszuschliessen sei.

Schliesslich erwägt die Vorinstanz, der Beschwerdegegner 2 habe sich auch nicht gemäss den Zurechnungsnormen von Art. 326bis Abs. 2 und 3 StGB schuldig gemacht. Denn es könne auch hier nicht erstellt werden, dass der Beschwerdegegner 2 die Kündigung veranlasst habe oder darüber vorgängig informiert worden sei. Dies wäre gemäss Art. 326bis Abs. 2 StGB jedoch zwingend erforderlich. Selbst wenn man davon ausginge, dass der Beschwerdegegner 2 Kenntnis von der Kündigung gehabt habe, könne daraus nicht gefolgert werden, dass er auch gewusst habe, dass sein Rechtsanwalt dadurch eine Widerhandlung im Sinne von Art. 325bis Abs. 2 StGB begehen würde. Jedenfalls müsste dem Beschwerdegegner 2 nachgewiesen werden, dass er tatsächlich Kenntnis davon erlangt habe, dass die Kündigung widerrechtlich erfolgt sei, weil sich die Beschwerdeführer aufgrund zulässiger Verrechnung nicht im Zahlungsverzug befunden hätten. Dieser Beweis könne nicht erbracht werden. Aufgrund dessen könne sich der Beschwerdegegner 2 auch nicht nach Art. 326bis Abs. 2 bzw. 3 StGB schuldig gemacht haben.

2.4. Die Vorbringen der Beschwerdeführer in Zusammenhang mit dem Tatbestand von Art. 325bis StGB beschränken sich über weite Strecken auf appellatorische Kritik. So führen sie beispielsweise aus, Rechtsanwalt F. habe Kenntnis von der Verrechnungserklärung gehabt. Weiter legen sie dar, wie das Verhalten des Beschwerdegegners 2, nachdem die Kündigung ausgesprochen war, zu deuten sei. Die Beschwerdeführer brachten dieselben Einwände mehrheitlich bereits im vorinstanzlichen Verfahren vor (vgl. angefochtener Entscheid E. 4). Die Vorinstanz befasst sich eingehend mit ihrer Kritik und widerlegt sie mit nachvollziehbarer Begründung. Die Beschwerdeführer setzen sich nicht hinreichend mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Sie ziehen eigene Schlussfolgerungen aus den vorhandenen Beweismitteln und stellen Mutmassungen an. **Damit lässt sich keine Willkür in der Sachverhaltsfeststellung im kantonalen Verfahren aufzeigen. Nach dem Gesagten gelingt es den Beschwerdeführern nicht, aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz zu Unrecht Willkür verneint und die Strafbarkeit von Rechtsanwalt F. als nicht erstellt erachtet haben soll.**

Letztlich ist aber ohnehin nicht von ausschlaggebender Bedeutung, ob Rechtsanwalt F. gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen verstossen hat. Denn gemäss der vorinstanzlichen Eventualbegründung wäre eine auf einer Anstiftung, mittelbaren Täterschaft oder Geschäftsherrenhaftung nach Art. 326bis StGB basierende Strafbarkeit des Beschwerdegegners 2 selbst dann zu verneinen, wenn Rechtsanwalt F. die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 325bis StGB erfüllt hätte, da nicht erstellt sei, dass Rechtsanwalt F. auf Anweisung und im Wissen des Beschwerdegegners 2 gehandelt habe. Die Beschwerdeführer unterlassen es, sich hinreichend mit der Eventualbegründung der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Sie setzen der ausführlichen und gut nachvollziehbaren Begründung im angefochtenen Entscheid lediglich Mutmassungen entgegen, indem sie ausführen, dass ein Anwalt in der Regel auf Anweisung seines Mandanten handle und davon auszugehen sei, dass der Beschwerdegegner 2 das Ansinnen kannte, eine Kündigung auszusprechen.

Auch damit lässt sich nicht aufzeigen, inwiefern die Feststellung willkürlich sein soll, wonach die Kündigung weder auf Anweisung noch in Kenntnis des Beschwerdegegners 2 ausgesprochen wurde. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Damit erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer, wie etwa, die Vorinstanz wende hinsichtlich der Frage, ob zwischen den geltend gemachten Mängeln und der Kündigung ein Kausalzusammenhang bestehe, ein falsches Beweismass an.

3.

Ausgangsgemäss tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu gleichen Teilen unter solidarischer Haftung (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Dem Beschwerdegegnern 2 ist keine Entschädigung zuzusprechen, da er im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zur Vernehmlassung aufgefordert wurde und ihm somit keine Umtriebe entstanden sind.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Glarus schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 4. März 2021

Im Namen der Strafrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jacquemoud-Rossari

Die Gerichtsschreiberin: Schär