

Strafrechtliche Beschwerde
Recurs penal
Reclamo penale

19 Verhältnis zwischen Straf- und Zivilrecht.

- Wer die Aussenlampe neben seiner Mietwohnung abklebt, begeht keine Sachbeschädigung im Sinne von Art. 144 StGB und keine Verunreinigung fremden Eigentums im Sinne von Art. 36h PolG/GR. Konflikte zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft um den Gebrauch der Mietsache sind auf dem Zivilweg auszutragen. Das Strafrecht hat sich zurückzuhalten (E.4).

Rapporto tra diritto penale e diritto civile.

- Colui che copre con nastro adesivo una lampada esterna accanto al proprio appartamento in locazione non si rende colpevole né di danneggiamento ai sensi dell'art. 144 CP né di insudiciamento di proprietà altrui ai sensi dell'art. 36h LPol/GR. I conflitti tra locatori e conduttori relativi all'uso della cosa locata devono essere risolti in sede civile. Il diritto penale non deve interferire (consid. 4).

Aus dem Sachverhalt:

B. war bis Ende Mai 2025 Mieter einer Wohnung in O. Eigentümerin und Vermieterin der Wohnung ist A. Mit E-Mail vom 10. Mai 2025 informierte A. die Kantonspolizei darüber, dass B. die Aussenlampe vor der Mietwohnung mit starkem, schwarzem Klebeband abgedeckt habe. Als Beweismittel sendete sie der Kantonspolizei Bildaufnahmen der abgeklebten Aussenlampe sowie des abgenommenen Klebebands zu.

Die Kantonspolizei fertigte am 12. Mai 2025 und am 18. Mai 2025 Bildaufnahmen der abgeklebten Aussenlampe an. Zudem zog sie jeweils das Klebeband von der Lampe ab und reichte es dem kriminaltechnischen Dienst ein.

Am 16. Mai 2025 stellte A. bei der Kantonspolizei Strafantrag gegen B. wegen Sachbeschädigung und Verunreinigung fremden Eigentums. Gemäss Einvernahmeprotokoll sagte A. aus, dass B. die Aussenleuchte sowie die dazugehörigen Bewegungssensoren vor seiner Wohnungseingangstür im Zeitraum zwischen März 2024 und Mai 2025 insgesamt rund 15 Mal unberechtigterweise abgedeckt habe. Hierfür soll er drei Mal ein schwarzes Tape-Klebeband und die übrigen Male Aluminiumfolie verwendet haben. A. sagte zudem aus, dass die Lichtsteuerung der Aussenlampe nach der Manipulation durch B. nicht mehr richtig funktioniert habe. A. gab an, dass sie die Höhe des Schadens mithilfe eines Technikers feststellen und den Strafverfolgungsbehörden mitteilen wolle.

Mit Vorladung vom 17. Mai 2025 wurde B. von der Kantonspolizei zu einer polizeilichen Einvernahme für den 3. Juni 2025 vorgeladen. B. teilte der Kantonspolizei mit E-Mail vom 3. Juni 2025 mit, dass er nicht zur polizeilichen Einvernahme erscheinen werde, da sich die Lampe auf dem Grundstück befinde, auf welchem er das *«alleinige Sondernutzungsrecht»* habe. Auf dem Übernahmeprotokoll habe die von A. beauftragte Fachperson festgehalten, dass die Lampe bei der Rückgabe der Mietwohnung am 2. Juni 2025 in einwandfreiem Zustand gewesen sei.

Am 4. Juni 2025 rapportierte die Kantonspolizei den Fall an die Staatsanwaltschaft. Mit Schreiben vom 26. Juni 2025 forderte die Staatsanwaltschaft A. auf, innert zehn Tagen den Beleg eines Sachschadens resp. allfälliger Reparatur- und Instandstellungskosten einzureichen. Am 8. Juli 2025 ging bei der Staatsanwaltschaft das von A. ausgefüllte Formular *«Privatklage»* ein, wobei unter dem Punkt *«Zivilklage»* vermerkt war, dass die *«Forderungen ... so schnell wie möglich eingereicht»* würden.

Am 18. Juli 2025 erliess die Staatsanwaltschaft eine Nichtanhandnahmeverfügung. Dagegen erhob A. mit Eingabe vom 31. Juli 2025 beim Obergericht Beschwerde. Sie beantragte die Aufhebung der Nichtanhandnahmeverfügung und die Anweisung an die Staatsanwaltschaft, eine Strafuntersuchung durchzuführen. Das Obergericht wies die Beschwerde mit Beschluss vom 15. Dezember 2025 ab.

Aus den Erwägungen:

4.1. Die Rügen der Beschwerdeführerin gehen am Kern der Sache vorbei. Die Aussenlampe, die der Beschwerdegegner abgedeckt haben soll, befindet sich unmittelbar neben der Eingangstüre zur Wohnung, die der Beschwerdegegner von der Beschwerdeführerin gemietet hatte. Wie die in den Akten liegenden Fotos zeigen, befindet sich an dieser Stelle im Erdgeschoss des Hauses einzig der Eingangsbereich der betreffenden Mietwohnung. Aus den Umständen ergibt sich, dass der Beschwerdegegner als Mieter dieser Wohnung ein Recht auf Benützung dieses Zugangs samt Beleuchtung hatte. Nicht jeder unsachgemässe Gebrauch der Mietsache begründet eine Sachbeschädigung gemäss Art. 144 StGB oder eine Verunreinigung fremden Eigentums gemäss Art. 36h PolG, und zwar auch dann nicht, wenn der Eingriff von vornherein feststand oder in Kauf genommen wurde. Der vertragswidrige Gebrauch einer Mietsache während des Mietverhältnisses und seine Folgen sind im schweizerischen Recht in Art. 257f OR sowie in Art. 97 ff. OR geregelt. Verstösst der Mieter gegen seine in Art. 257f Abs. 1 und 2 OR statuierte Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht, kann er schadenersatzpflichtig werden (vgl. Art. 97 Abs. 1 OR). Weitere Folge ist bei gegebenen Voraussetzungen, dass die Vermieterin ausserordentlich kündigen kann (vgl. Art. 257f Abs. 3 und 4 OR). Dieses Kündigungsrecht ist insbesondere in Fällen vorgesehen, da der Mieter die abgemahnte Pflichtverletzung fortsetzt (vgl. Art. 257f Abs. 3

OR) oder eine vorsätzliche (oder eventualvorsätzliche) schwere Beschädigung der Mietsache begeht (vgl. Art. 257f Abs. 4 OR). Nimmt der Mieter Änderungen an der Sache vor, ohne die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen, so stehen der Vermieterin Wiederherstellungs- und Schadenersatzansprüche zu (Art. 260a i.V.m. Art. 97 ff. OR), bei schwerwiegenden oder trotz Abmahnung wiederholten Eingriffen wiederum die ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f OR (WEBER, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, Art. 260a N. 1). Die Folgen von Leistungsstörungen regelt demnach das Zivilrecht. Eine generelle strafrechtliche Erfassung von (eventualvorsätzlich in Kauf genommenen) Leistungsstörungen wäre nicht sachgerecht, weil ein solcher oftmals nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann und damit eine übermässige Pönalisierung des Wirtschaftsverkehrs einherginge (Urteile des Bundesgerichts 6B_582/2014 vom 7. Januar 2015 E.2.8; 6B_663/2011 vom 2. Februar 2012 E.2.4.1).

4.2. Weiter zu berücksichtigen ist, dass am Ende des Mietverhältnisses der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben muss, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Soweit er dies nicht tut, wird er der Vermieterin ersatzpflichtig (Art. 97 Abs. 1 OR). In den Akten findet sich das «*Abnahme-/Übergabeprotokoll für Wohnräume*», das der Beschwerdeführer und eine Vertreterin der Vermieterin (Art. 32 OR) anlässlich der Rückgabe der Wohnung am 2. Juni 2025 handschriftlich ausgefüllt und unterzeichnet hatten. Darin ist unter der Rubrik «*Bemerkungen/Feststellungen*» zwar vorgedruckt in Maschinenschrift festgehalten «*Aussenbeleuchtung mit Klebeband überklebt gem. Polizeirapport*». Das Wort «*Aussenbeleuchtung*» ist jedoch handschriftlich unterstrichen, wobei angemerkt ist «*sauber geputzt / keine Kleberückstände + funktionstüchtig*». Dass dieses Protokoll bzw. die handschriftlichen Anmerkungen nicht echt oder nicht den Tatsachen entsprechen würden, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend und dafür bestehen auch sonst keine Anhaltspunkte. Es ist somit davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache die Aussenlampe nicht beeinträchtigt war. Sollte sie dies zuvor während des Mietverhältnisses gewesen sein, so kann die Beschwerdeführerin daraus keine Sachbeschädigung i.S.v. Art. 144 StGB und keine Verunreinigung fremden Eigentums i.S.v. Art. 36h PolG ableiten. Denn durch den Mietvertrag hat sie sich verpflichtet, dem Beschwerdegegner die Mietwohnung zum Gebrauch zu überlassen, dies gegen Leistung eines Mietzinses (Art. 253 OR). Der Gebrauch der Mietsache ist dem Mieter durch die Vermieterin für die Dauer des Mietverhältnisses ungeschmälert zu gewähren (Art. 256 Abs. 1 OR; HIGI/BÜHLMANN, in: Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Art. 253-265 OR, Die Miete, 5. Aufl. 2019, Art. 253 N. 21). Wenn die Vermieterin Eigentümerin der Mietsache ist, überträgt sie dem Mieter somit einen Teil der Befugnisse, die aus dem Eigentumsrecht fliessen. Die Eigentümerin muss grundsätzlich dulden, dass der

Mieter die gemietete Sache nutzt und dabei auf sie einwirkt. Es liegt insoweit keine zivilrechtliche Störung des Eigentums und damit auch keine strafrechtliche Sachbeschädigung und keine strafrechtliche Verunreinigung fremden Eigentums vor. Die Eigentümerin verhält sich vielmehr ihrerseits rechtswidrig, wenn sie den Mieter im ungeschmälernten Gebrauch der vermieteten Sache stört, soweit der Mieter sich an den Mietvertrag hält. Wo genau die Grenze zwischen dem vertragsgemässen und vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache liegt, ist dabei eine Frage der Vertragsauslegung und damit wiederum eine rein zivilrechtliche Frage, bei der sich das Strafrecht zurückhalten sollte, ansonsten allgemein die Mieterschaft in unzumutbarem Ausmass dem Risiko strafrechtlicher Verurteilungen ausgesetzt würde.

4.3. Die Beschwerdeführerin erblickt darin, dass der Beschwerdegegner während des Mietverhältnisses wiederholt die Aussenlampe neben dem Eingang zur gemieteten Wohnung mit Alufolie und Klebeband abdeckte, einen rechtswidrigen Eingriff in ihr Eigentum. Es ist unschwer zu erkennen, dass es dabei um eine Auseinandersetzung um Rechtspositionen zwischen Vermieterin und Mieter geht. Es kann nicht angehen, reine Zivilrechtsstreitigkeiten mit Mitteln des Strafrechts auszutragen. Wirft die Vermieterin dem Mieter vor, die Mietsache vertragswidrig zu gebrauchen, und ergeben sich daraus Meinungsverschiedenheiten um den Bestand von Ansprüchen, so hat sie den Zivilweg zu beschreiten, was die Beschwerdeführerin denn auch anfänglich noch, im März 2024, mit der Anrufung der Schlichtungsbehörde für Mietsachen in die Wege leitete, dann aber offenbar nicht weiterverfolgte, bis sie im Mai 2025, kurz vor der Beendigung des Mietvertrags, mit einer Strafanzeige wieder aktiv wurde. Dass die Staatsanwaltschaft das Verfahren unter anderem mit Hinweis auf den rein zivilrechtlichen Charakter der Streitigkeit nicht an die Hand genommen hat, ist nicht zu beanstanden. Die von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde vorgetragene Argumente, wonach vorliegend entgegen der Ansicht der Staatsanwaltschaft der objektive und der subjektive Tatbestand der Sachbeschädigung gemäss Art. 144 StGB und der Verunreinigung fremden Eigentums gemäss Art. 36h PolG erfüllt seien, zielen allesamt ins Leere. Dies gilt auch für den Vorwurf, die Staatsanwaltschaft hätte zuerst das Nachreichen von Belegen zu den Reparatur- und Instandstellungskosten abwarten müssen, anstatt unmittelbar die Nichtanhandnahme zu verfügen, denn solche Belege hätten ebenfalls keinen Einfluss auf die Natur der vorliegenden Streitigkeit und damit auf den Verfahrensausgang gehabt. Die Nichtanhandnahme des Strafverfahrens erweist sich im Ergebnis als korrekt. Die Beschwerde ist unbegründet und daher abzuweisen.