



Beschluss vom 15. Dezember 2025

mitgeteilt am 17. Dezember 2025

Referenz	SR2 25 57
Instanz	Zweite strafrechtliche Kammer
Besetzung	Bergamin, Vorsitz Audétat und Hubert Wöll, Aktuarin ad hoc
Parteien	A. _____ Beschwerdeführerin vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Florian Stebler Weber & Partner Rechtsanwälte AG, Seestrasse 162a, Postfach, 8810 Horgen gegen B. _____ Beschwerdegegner
Gegenstand	Sachbeschädigung und Verunreinigung fremden Eigentums
Anfechtungsobj.	Nichtanhandnahmeverfügung Staatsanwaltschaft Graubünden vom 17. Juli 2025, mitgeteilt am 18. Juli 2025 (Proz. Nr. EK.2025.7203)

Sachverhalt

A. B._____ war bis Ende Mai 2025 Mieter einer Wohnung an der C._____ in O.1._____. Eigentümerin und Vermieterin der Wohnung ist A._____. Mit E-Mail vom 10. Mai 2025 informierte A._____ die Kantonspolizei Graubünden (nachfolgend: 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. Am 4. Juni 2025 rapportierte die Kantonspolizei den Fall an die Staatsanwaltschaft des Kantons Graubünden (nachfolgend: Staatsanwaltschaft).

F. 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.

G. Am 18. Juli 2025 erliess die Staatsanwaltschaft eine Nichtanhandnahmeverfügung.

H. Gegen die Nichtanhandnahmeverfügung erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin), vertreten durch RA lic. iur. Florian Stebler, mit Eingabe vom 31. Juli 2025 beim Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerde. Sie stellte folgende Anträge:

1. *Die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Graubünden vom 17. Juli 2025, EK.2025/PF i.S. B._____ sei aufzuheben und die Staatsanwaltschaft anzuweisen, eine Strafuntersuchung anhand zu nehmen und gehörig durchzuführen.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Gerichtskasse, eventualiter des Beschwerdegegners.*

I. Mit Stellungnahme vom 14. August 2025 beantragte die Staatsanwaltschaft die Abweisung der Beschwerde.

J. Die Beschwerdeführerin leistete innert Frist eine Sicherheit von CHF 3'000.00. Die Akten wurden beigezogen. Die Angelegenheit ist spruchreif.

Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO in Verbindung mit Art. 22 EGzStPO (BR 350.100) kann gegen Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft beim Obergericht Beschwerde geführt werden. Die Behandlung der Beschwerde fällt in die Zuständigkeit der Zweiten strafrechtlichen Kammer (Art. 13 Abs. 1 OGV [BR 173.010]). Die beschwerdeführende Partei hat dabei genau anzugeben, welche Punkte der Verfügung sie anführt (Art. 385 Abs. 1 lit. a StPO), welche Gründe einen anderen Entscheid nahelegen (Art. 385 Abs. 1 lit. b StPO) und welche Beweismittel sie anruft (Art. 385 Abs. 1 lit. c StPO). Mit Beschwerde gemäss Art. 393 Abs. 2 StPO können sowohl Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen und Missbrauch des Ermessens, Rechtsverweigerungen und Rechtsverzögerungen (lit. a), als auch die unvollständige oder unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. Ferner kann die Rüge der Unangemessenheit (lit. c) erhoben werden.

1.2. Die Beschwerdefrist beträgt gemäss Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 StPO zehn Tage. Die Zustellung der Verfügung an die Beschwerdeführerin erfolgte am 21. Juli 2025, womit die Beschwerdefrist am 22. Juli 2025 zu laufen begann und am 31. Juli 2025 endete. Die Beschwerde wurde am 31. Juli 2025 der Post zuhänden des Obergerichts übergeben, womit die Beschwerdefrist gewahrt ist.

1.3. Zur Beschwerde legitimiert sind die Parteien und andere Verfahrensbeteiligte nach Art. 105 StPO, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung eines Entscheids haben, d.h. die durch die Nichtanhandnahmeverfügung beschwert sind (Art. 382 Abs. 1 StPO). Geschädigte können die Nichtanhandnahmeverfügung nur anfechten, sofern sie sich gemäss Art. 118 Abs. 1 StPO als Privatkläger im Strafverfahren konstituiert haben (Urteil des Bundesgerichts 1B_74/2015 vom 28. April 2015 E. 1.5). Die Beschwerdeführerin, die als Eigentümerin der Wohnung und der Aussenlampe von den dem Beschwerdegegner vorgeworfenen Handlungen unmittelbar betroffen ist, konstituierte sich mit Einreichung des ausgefüllten Formulars «*Privatklage*» an die Staatsanwaltschaft als Privatklägerin. Die Beschwerdeführerin ist somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

2.1. Die Untersuchung durch die Staatsanwaltschaft wird eröffnet, wenn sich aus den Berichten und Informationen der Polizei oder aus der Strafanzeige ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Gemäss Art. 310 Abs. 1 StPO kann die Staatsanwaltschaft eine Nichtanhandnahmeverfügung erlassen, wenn aufgrund erster Ermittlungsergebnisse oder der Strafanzeige das Verfahren geradezu aussichtslos erscheint und aus diesem Grund keine Untersuchung eröffnet wird (JOSITSCH, Grundriss des schweizerischen Strafprozessrechts, 4. Aufl. 2023, Rz. 473). Dies ist gegeben, wenn die fraglichen Straftatbestände oder Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (Art. 310 Abs 1 lit. a StPO), wenn Verfahrenshindernisse bestehen (Art. 310 Abs. 1 lit. b StPO) oder aus den in Art. 8 StPO genannten Gründen auf eine Strafverfolgung verzichtet werden kann (Art. 310 Abs. 1 lit. c StPO).

2.2. Nach dem Wortlaut von Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO muss feststehen, dass «die fraglichen Straftatbestände [...] eindeutig nicht erfüllt sind». Es muss mit anderen Worten sicher sein, dass der Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt, was namentlich der Fall ist bei rein zivilrechtlichen Streitigkeiten. Eine Nichtanhandnahme darf nur in sachverhaltsmässig und rechtlich klaren Fällen ergehen. Insbesondere ist bei Ereignissen mit schwerwiegenden Folgen in der Regel eine Untersuchung durchzuführen. Dies gilt namentlich, wenn eine Person bei einem Unfall eine schwere Körperverletzung erleidet und eine strafrechtliche

Drittverantwortung nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann. Im Zweifelsfall ist folglich eine Untersuchung zu eröffnen. Ergibt sich nach durchgeführter Untersuchung, dass kein Straftatbestand erfüllt ist, stellt die Staatsanwaltschaft das Strafverfahren gestützt auf Art. 319 StPO ein (BGE 137 IV 285 E. 2.3).

3.1. Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme des Strafverfahrens damit, dass die Beschwerdeführerin trotz Aufforderung die Belege eines allfälligen Sachschadens resp. allfälliger Reparatur- und Instandstellungskosten nicht eingereicht habe. In objektiver Hinsicht sei ein Schaden aufgrund von Beschädigung, Zerstörung oder Unbrauchbarmachung nicht bewiesen. Ferner sei kein (eventual-)vorsätzliches Verhalten des Beschwerdegegners ersichtlich, da keine Anhaltspunkte bestanden hätten, gemäss welchen der Beschwerdegegner die Aussenlampe resp. den dazugehörigen Bewegungssensor wissentlich und willentlich durch seine Einwirkung habe beschädigen oder zerstören wollen. Der Tatbestand der Sachbeschädigung gemäss Art. 144 StGB sei deshalb eindeutig nicht erfüllt. Auch eine Verunreinigung fremden Eigentums nach Art. 36h des Polizeigesetzes (PolG; BR 613.000) sei nicht ersichtlich, da durch die Abdeckung mit Aluminiumfolie resp. Tape-Klebeband die Aussenlampe und der Bewegungssensor nicht schmutzig gemacht worden seien. Stattdessen seien sie nur mit einer zusätzlichen Schicht überdeckt worden, womit keine Verunreinigung im Sinne des Polizeigesetzes vorliege. Ferner sei auch betreffend den Tatbestand der Verunreinigung fremden Eigentums kein vorsätzliches Handeln des Beschwerdegegners ersichtlich. Auch der Tatbestand der Verunreinigung fremden Eigentums gemäss Art. 36h PolG sei damit eindeutig nicht erfüllt. Selbst wenn das dem Beschwerdeführer vorgeworfene Verhalten mit Unannehmlichkeit im Zusammenhang mit der Aussenbeleuchtung verbunden sei, sei vorliegend in strafrechtlicher Hinsicht kein strafbares Verhalten ersichtlich. Vielmehr sei von einer rein zivilrechtlichen Angelegenheit i.S.v. Art. 926 ff. ZGB resp. einer mietrechtlichen, vertraglichen Auseinandersetzung auszugehen, für welche das Zivilgericht zuständig sei. Die Eröffnung einer Strafuntersuchung sei daher abzulehnen.

3.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Staatsanwaltschaft habe mit der Nichtanhandnahmeverfügung vom 18. Juli 2025 eine sachlich unzutreffende und rechtlich falsche Beurteilung vorgenommen. Die Staatsanwaltschaft habe zu Unrecht angenommen, dass kein hinreichender Anfangsverdacht hinsichtlich der Straftatbestände der Sachbeschädigung (Art. 144 StGB) sowie der Verunreinigung fremden Eigentums (Art. 36h PolG) bestanden habe. Die Kantonspolizei sei am 12. Mai 2025 sowie am 18. Mai 2025 an den Tatort ausgerückt und habe

festgestellt, dass die Aussenlampe mit Tape-Klebeband abgeklebt worden sei. Die entfernten Klebebänder seien dem kriminaltechnischen Dienst der Kantonspolizei zugestellt worden. Als Ermittlungsergebnis habe die Kantonspolizei festgehalten, dass der Beschwerdegegner als Mieter einer Wohnung mehrmals die Aussenlampe bei seinem Wohnungseingang mit Aluminiumfolie abgeklebt oder diese mit Tape-Klebeband überklebt habe. Sie – die Beschwerdeführerin – habe sich in der Folge als Privatklägerin konstituiert und der Staatsanwaltschaft innert der ihr angesetzten Frist mitgeteilt, dass in Bezug auf den Schadenersatz die Forderungen so schnell wie möglich eingereicht würden. Dennoch habe die Staatsanwaltschaft nur kurze Zeit später das Verfahren nicht an die Hand genommen mit der Begründung, dass eine objektive Schadenshöhe sowie der Nachweis über die Reparaturkosten nicht erbracht worden seien. Dieses Vorgehen sei treuwidrig und verletze das Prinzip des fairen Verfahrens, insbesondere das rechtliche Gehör. Vor dem Erlass der Nichtanhandnahmeverfügung wäre die Staatsanwaltschaft verpflichtet gewesen, direkt nachzufragen, ob zwischenzeitlich ein Elektriker zur Schadensbeurteilung und Instandsetzung der Lichtsteuerung vor Ort gewesen sei. Es hätte der Staatsanwaltschaft ferner obliegen, zumindest die Frist zur Einreichung der Belege zu verlängern oder ihr vorgängig eine Zwischenverfügung bzw. Mitteilung betreffend die Absicht der Nichtanhandnahme zuzustellen, so dass die Möglichkeit eröffnet worden wäre, die relevanten Beweismittel rechtzeitig nachzureichen. Die Staatsanwaltschaft hätte insbesondere auch auf die möglichen Säumnisfolgen einer unterbliebenen Einreichung der Belege hinweisen müssen. Ferner sei zu beachten, dass aufgrund der bereits vor dem Erlass der Nichtanhandnahmeverfügung durchgeführten polizeilichen Ermittlungen die Akteneinsicht und die Möglichkeit zur Stellungnahme als Strafantragsstellerin im Hinblick auf das Ermittlungsergebnis erforderlich gewesen wären, was ihr jedoch verwehrt worden sei. Ohne anwaltliche Unterstützung habe sie nur unzureichende Kenntnis der prozessualen Anforderungen, weshalb das Vorgehen der Staatsanwaltschaft in ihrer Gesamtschau zu einer unzulässigen Benachteiligung geführt habe.

Die Staatsanwaltschaft habe, so die Beschwerdeführerin weiter, es pflichtwidrig unterlassen, die Ermittlungen in vollständiger Weise abzuschliessen, bevor sie ihre Entscheidung treffe. Es wäre der Staatsanwaltschaft ohne Weiteres möglich gewesen, die Funktionstüchtigkeit der Lichtsteuerung selbst zu überprüfen, etwa durch den Beizug eines Streifenpolizisten oder Elektrikers zur Lagebeurteilung vor Ort. Sie – die Beschwerdeführerin – habe anlässlich der Einvernahme vom 16. Mai 2025 glaubhafte Aussagen gemacht, dass durch das Abdecken der Bewegungssensoren und der Aussenleuchte mit Aluminiumfolie bzw. mit Klebeband die Lichtsteuerung nicht mehr korrekt funktioniere. Sie habe

diesbezüglich denn auch klargestellt, dass dies auch der Fall sei, nachdem alle Abdeckungen an den Aussenleuchten entfernt worden seien. Der guten Ordnung halber werde der Rechnungsbeleg der Firma D._____ mit der Beschwerde nachgereicht. Sie habe den Beschwerdegegner ausdrücklich abgemahnt. Dessen ungeachtet habe der Beschwerdegegner die Aussenlampe wiederholt mit Aluminiumfolie und später mit schwarzem Klebeband abgeklebt. Dies sei eine gezielte Beeinträchtigung der Sache, was den objektiven und den subjektiven Tatbestand der Sachbeschädigung gemäss Art. 144 StGB erfülle.

Auch der Tatbestand der Verunreinigung fremden Eigentums nach Art. 36h PolG sei erfüllt, da nach Entfernung des Tape-Klebebands Kleberückstände auf der Aussenleuchte verblieben seien. Die durch das Klebeband verursachten Rückstände hätten eine sichtbare Veränderung der Oberfläche an der Aussenlampe dargestellt. Das Eigentum sei dadurch wesentlich verunreinigt worden. Der Beschwerdegegner habe zudem das Verhalten wissentlich und trotz ausdrücklicher Aufforderung zur Unterlassung fortgesetzt. Damit sei entgegen der Staatsanwaltschaft auch klarerweise von einem vorsätzlichen Handeln des Beschwerdegegners auszugehen.

Sollte wider Erwarten davon ausgegangen werden, dass sich der Beschwerdegegner nicht der Sachbeschädigung nach Art. 144 StGB strafbar gemacht habe, so habe er sich eventualiter zumindest der Verunreinigung fremden Eigentums nach Art. 36h PolG strafbar gemacht. Ein Anfangsverdacht sei ohne Zweifel gegeben, weshalb sich die Nichtanhandnahme der Strafuntersuchung als treuwidrig erweise.

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 (StA-act. 12), 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 (StA-act. 11). 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 ungeschmälerten 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 (vgl. act. B.7, Rz. 9), 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 (act. B.0 E. 5), 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. 36 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.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO). In Anwendung von Art. 7 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Strafverfahren (VGS; BR 350.210) werden die Kosten des Beschwerdeverfahrens vorliegend auf CHF 3'000.00 angesetzt.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000.00 gehen zu Lasten von A._____.
3. [Rechtsmittelbelehrung]
4. [Mitteilungen]