

**SBK.2022.302**  
(STA.2021.3008)  
Art. 119

**Entscheid vom 26. April 2023**

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichter Egloff Oberrichterin Schär Gerichtsschreiberin Meister
-----------	---

Beschwerde- führerin	<b>H. AG</b> _____, [...]
-------------------------	------------------------------

Beschwerde- gegnerin	<b>Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau,</b> Seetalplatz, Bahnhofstrasse 4, 5600 Lenzburg
-------------------------	---

Beschuldigte	<b>A.</b> _____, [...] verteidigt durch Rechtsanwalt B._____, [...]
--------------	--

Anfechtungs- gegenstand	Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau vom 23. August 2022  in der Strafsache gegen A._____
----------------------------	---

---

## **Die Beschwerdekammer entnimmt den Akten:**

### **1.**

Die H. AG, v.d. C., erstattete am 17. Mai 2022 Strafanzeige bzw. stellte Strafantrag gegen D., E., F., die Regionalpolizei [...] und A. wegen Diebstahls (Art. 139 StGB), Betrugs (Art. 146 StGB) und "aller weiteren in Betracht kommenden Delikte" (Straftatendossier 6 im Verfahren [...]). Den Beangeigten wurde in der Strafanzeige zusammengefasst vorgeworfen, dass sie anlässlich eines am tt.mm.jjjj durchgeführten Selbsthilfeverkaufs bzw. einer öffentlichen Versteigerung diverse Maschinen und Anlagen der H. AG gestohlen und weiterverkauft hätten.

### **2.**

Die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau erliess am 23. August 2022 unter anderem in der Sache der A. gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO eine Nichtanhandnahmeverfügung. Es wurden keine Verfahrenskosten auferlegt und keine Entschädigungen oder Genugtuungen ausgerichtet. Zivilklagen wurden ebenfalls nicht behandelt.

Die Nichtanhandnahmeverfügung wurde von der Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Aargau am 25. August 2022 genehmigt.

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diese ihr am 1. September 2022 zugestellte Nichtanhandnahmeverfügung erhob die H. AG (fortan: Beschwerdeführerin) am 12. September 2022 Beschwerde mit den folgenden Anträgen:

#### **" 1.**

Es sei die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau vom 23. August 2022 aufzuheben und die Beschuldigte zu verurteilen.

#### **2.**

Eventualiter sei die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau vom 23. August 2022 aufzuheben und die Staatsanwaltschaft anzuweisen, eine Strafuntersuchung gegen die Beschuldigte durchzuführen.

#### **3.**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

#### **3.2.**

Die Verfahrensleiterin der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Aargau forderte die Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 27. September 2022 auf, innert 10 Tagen ab Zustellung dieser Verfügung eine Sicherheit für allfällige Kosten von Fr. 800.00 zu leisten,

andernfalls auf die Beschwerde nicht eingetreten werde. Diese Verfügung wurde der Beschwerdeführerin am 3. Oktober 2022 zugestellt. Die Beschwerdeführerin leistete die Kostensicherheit am 13. Oktober 2022.

**3.3.**

Die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau erstattete am 21. Oktober 2022 die Beschwerdeantwort. Sie beantragte die Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolgen.

**3.4.**

A. (fortan: Beschuldigte) erstattete am 18. November 2022 die Beschwerdeantwort mit folgenden Anträgen:

" 1.

Die Beschwerde vom 12.09.2022 gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Eventualiter

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Staatskasse."

**3.5.**

Mit Eingabe vom 23. November 2022 verzichtete die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau auf eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort der Beschuldigten.

**3.6.**

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2022 erstattete die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau vom 21. Oktober 2022.

**3.7.**

Mit Eingabe vom 15. Dezember 2022 erstattete die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort der Beschuldigten vom 18. November 2022.

---

## **Die Beschwerdekammer zieht in Erwägung:**

### **1.**

#### **1.1.**

Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft sind gemäss Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 und 393 Abs. 1 lit. a StPO grundsätzlich mit Beschwerde anfechtbar. Es liegen keine Beschwerdeausschlussgründe gemäss Art. 394 StPO vor.

Nach Art. 382 Abs. 1 StPO kann jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheides hat, ein Rechtsmittel ergreifen. Partei ist u.a. die Privatklägerschaft (Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO), wobei als Privatklägerschaft die geschädigte Person gilt, die ausdrücklich erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilklägerin zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 StPO). Der Strafantrag ist dieser Erklärung gleichgestellt (Art. 118 Abs. 2 StPO). Die Erklärung ist gegenüber einer Strafverfolgungsbehörde spätestens bis zum Abschluss des Vorverfahrens abzugeben (Art. 118 Abs. 3 StPO). Hat die geschädigte Person von sich aus keine Erklärung abgegeben, so weist sie die Staatsanwaltschaft nach Eröffnung des Vorverfahrens auf diese Möglichkeit hin (Art. 118 Abs. 4 StPO). Als geschädigt gilt die Person, die durch die Straftat in ihren Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO).

#### **1.2.**

Vorliegend ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin nach Art. 382 StPO trotz ihrer Konstituierung als Privatklägerin, wobei sie auch explizit eine Schadenssumme beziffert und Strafantrag gestellt hat, fraglich. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie Eigentümerin diverser Maschinen und Anlagen sei, die sich in den Räumlichkeiten an der Y-Strasse in Q. befinden würden bzw. befunden hätten und zu Unrecht durch die H. AG veräussert worden seien, so:

[...]

Ob diese Anlagen und Maschinen tatsächlich im Eigentum der Beschwerdeführerin stehen, ist fraglich. So sind die Angaben und Rechnungen hierzu teilweise widersprüchlich (gemäss Beschwerdebeilagen 11 und 12 erfolgte die Lieferung des [...] an eine M. AG in Q. und gemäss Beschwerdebeilage 14 wurde die Zahlungsbestätigung an eine "H. AG" adressiert). Es wurden auch keine Buchhaltungsbelege eingereicht, womit das Eigentum der Beschwerdeführerin nachgewiesen werden könnte, oder sonstige Dokumente, welche belegen könnten, dass die Beschwerdeführerin die obengenannten Gegenstände der J. AG beispielsweise leihweise überlassen hätte. Wenn die Beschwerdeführerin aber geltend macht, Eigentümerin

verschiedener Maschinen und Anlagen zu sein, die anlässlich des Selbsthilfeverkaufs vom tt.mm.jjjj veräussert worden seien, kann die Beschwerdelegitimation zumindest nicht von vornherein verneint werden. Eine abschliessende Prüfung der Eigentumsverhältnisse bzw. der Beschwerdelegitimation und inwieweit die querulatorisch bzw. trölerisch anmutende Beschwerde die Formerfordernisse an eine Beschwerde (Art. 385 Abs. 1 StPO) überhaupt erfüllt, kann offenbleiben, weil die an sich fristgerecht (Art. 396 Abs. 1 StPO) erhobene Beschwerde (wie nachfolgend zu zeigen ist) sowieso abzuweisen ist.

## **2.**

### **2.1.**

Die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau begründete die Nichtanhandnahmeverfügung vom 23. August 2022 damit, dass die H. AG nach erfolgter Mietausweisung der J. AG die gerichtliche Ermächtigung (Entscheid des Bezirksgerichts Rheinfelden [...], Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau [...], Urteil des Bundesgerichts [...]) erwirkt habe, die sich am 24. April 2020 in der Liegenschaft an der Y-Strasse in Q. befindlichen Lebensmittel gemäss " Inventar AC." freihändig zu verkaufen bzw. bei erfolglosem Verkaufsversuch zu entsorgen und die Sachen gemäss " Inventar AB." mittels öffentlicher Versteigerung verkaufen zu lassen. Hieraus ergebe sich, dass der Selbsthilfeverkauf vom tt.mm.jjjj rechtmässig erfolgt sei, weshalb das Verhalten der Beschuldigten keinen Straftatbestand erfülle. Aufgrund dessen sei das Verfahren gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO nicht an die Hand zu nehmen.

### **2.2.**

Die Beschwerdeführerin bringt mit Beschwerde vom 12. September 2022 vor, dass sie Eigentümerin verschiedener Maschinen und Anlagen im Wert von gesamthaft Fr. 300'787.26 (ohne Mehrwertsteuer) sei, welche sich in den Räumlichkeiten der Liegenschaft an der Y-Strasse in Q. befunden hätten (vgl. E. 1.2). Zwar sei die J. AG Mieterin der Räumlichkeiten, die Gegenstände hätten aber der Beschwerdeführerin gehört. Die Beschwerdeführerin habe mehrfach Zutritt zu den Räumlichkeiten verlangt, um das Eigentum zu behändigen. Die Herausgabe sei ihr stets verweigert worden. Die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau habe sich nicht im Geringsten mit der Sache auseinandergesetzt: Die H. AG habe keine Mietausweisung verlangt, sondern am tt.mm.jjjj unberechtigterweise alle Gegenstände an Dritte verkauft. Ausserdem seien die Kündigung des Mietverhältnisses, der Entscheid über die Mietausweisung und der Entscheid hinsichtlich der Genehmigung des Selbsthilfeverkaufs allesamt nichtig. Bezüglich der Kündigung des Mietverhältnisses sei vor Obergericht des Kantons Aargau ein Verfahren hängig [...]. Die erwähnten Gerichtsentscheide würden die Beschwerdeführerin nicht betreffen, da sie nicht Verfahrenspartei in diesen Verfahren gewesen sei. Der H. AG sei nur die Bewilligung erteilt worden, das Mobiliar

der J. AG zu verkaufen. Die Beschwerdeführerin habe am tt.mm.jjjj versucht, ihr Eigentum herauszuverlangen, was von der Beschuldigten verweigert bzw. verhindert worden sei.

### **2.3.**

Mit Beschwerdeantwort vom 21. Oktober 2022 verweist die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau vollumfänglich auf die Begründung der Nichtanhandnahmeverfügung vom 23. August 2022 und die Akten im Verfahren STA1 [...] und merkt ergänzend an, dass der Selbsthilfeverkauf am tt.mm.jjjj von den zuständigen Zivilgerichten für rechtens befunden worden sei und verweist hierbei zusätzlich auf den Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau [...]. Die Beschwerdeführerin verhalte sich rechtsmissbräuchlich, wenn sie nun im strafprozessualen Beschwerdeverfahren geltend mache, dass das aufgelistete Inventar im Eigentum der Beschwerdeführerin stehe. Dieser Umstand sei zudem zweifelhaft und würde gegebenenfalls des Beweises bedürfen.

### **2.4.**

Mit Beschwerdeantwort vom 18. November 2022 macht die Beschuldigte geltend, dass die Beschwerdeführerin ihrer Begründungs- und Belegungspflicht bei Weitem nicht nachgekommen sei und kein gesetzlicher Beschwerdegrund vorliege. Das Mietverhältnis zwischen der H. AG und der J. AG habe am 31. Dezember 2019 geendet, der Mietausweisungsentscheid des Handelsgerichts des Kantons Aarau [...] sei durch das Bundesgericht (Urteil des Bundesgerichts [...]) geschützt worden. Der Selbsthilfeverkauf am tt.mm.jjjj sei mit richterlicher Genehmigung (Entscheid des Bezirksgerichts Rheinfelden [...], geschützt durch den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau [...] und Urteil des Bundesgerichts [...]) erfolgt. Weder die Kündigung noch die Mietausweisung oder der Selbsthilfeverkauf seien nichtig. Zudem würden die Beschwerdeführerin und die J. AG beide von C. und G. beherrscht, welche über eine Einzelzeichnungsberechtigung für beide Unternehmen verfügten und deren Aktien hielten. Obwohl die beiden Unternehmen formaljuristisch selbständig seien, sei eine Berufung auf die Dualität der beiden Gesellschaften aufgrund der Personalunion rechtsmissbräuchlich. Ausserdem werde bestritten, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin der erwähnten Gegenstände sei; dieser Einwand sei aufgrund der Personenkonstellation und des identischen Zwecks der J. AG und der Beschwerdeführerin nur vorgeschoben. Allerdings seien die Eigentumsverhältnisse für den Selbsthilfeverkauf aufgrund der richterlichen Genehmigung ohnehin irrelevant. Im Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Rheinfelden [...] sei festgehalten worden, dass man auch zum Verkauf von allfälligem Dritteigentum ermächtigt sei. Die Beschuldigte sei am tt.mm.jjjj aufgrund einer kanzleiinternen Stellvertretung vor Ort gewesen, um allfällige juristische Fragen während der öffentlichen Versteigerung zu beantworten. Sie sei weder in das Mietausweisungsverfahren noch das Verfahren betreffend Selbsthilfeverkauf involviert

gewesen. Im Übrigen sei sie erst seit Januar 2022 für die O. AG tätig. Da die Beschuldigte gestützt auf die richterliche Genehmigung gehandelt habe, habe sie rechtmässig agiert und es liege keine strafbare Handlung vor. Wie richterlich festgehalten, hätten die J. AG und die Beschwerdeführerin diverse Möglichkeiten gehabt, die Gegenstände abzuholen. Gesamthaft sei das Vorgehen von C. und G. als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren, insbesondere bei der Strafanzeige vom 17. Mai 2022 handle es sich um einen ungerechtfertigten Rundumschlag gegen alle möglichen Personen.

## **2.5.**

### **2.5.1.**

Mit Stellungnahme vom 5. Dezember 2022 bringt die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeantwort der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau vor, dass die Rechtmässigkeit des Selbsthilfeverkaufs erst im Hauptprozess definitiv beurteilt werden könne. Dieser sei am Obergericht des Kantons Aargau hängig. Der Beschwerdeführerin werde ausserdem immer noch der Zutritt zur Liegenschaft an der Y-Strasse in Q. verweigert. Die Beschwerdeführerin sei Mieterin und könne einen gültigen Mietvertrag vom 8. Mai 2013 bis 3. April 2033 vorweisen (wie auch einen auf ihren Namen lautenden Baubewilligungsentscheid vom tt.mm.jjjj). Die J. AG habe am tt.mm.jjjj versucht, Gegenstände abzutransportieren, sei aber von der Beschuldigten, der Regionalpolizei [...] und der Kantonspolizei Aargau bedroht und daran gehindert worden. Gesamthaft habe die Beschuldigte am tt.mm.jjjj fremdes Eigentum verkauft, die Käufer dadurch betrogen und sich mit dem Erlös unrechtmässig bereichert. Aufgrund dessen mache sie sich der unrechtmässigen Aneignung, des Diebstahls, des (schweren) Raubes und des Betrugs schuldig. Ebenso habe die Beschuldigte Drohungen ausgesprochen und Nötigungen begangen, als die Beschwerdeführerin sie am tt.mm.jjjj beim Diebstahl ertappt habe. Die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau mache sich ihrerseits mit ihren Behauptungen der falschen Anschuldigung nach Art. 303 StGB schuldig.

### **2.5.2.**

Mit Stellungnahme vom 15. Dezember 2022 bringt die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeantwort der Beschuldigten vor, dass alle Vorbringen nicht den Tatsachen entsprächen und macht wiederum geltend, dass die Beschwerdeführerin Mieterin der Mieträume an der Y-Strasse in Q. sei. Die Beschwerdeführerin habe keine Kündigung und keinen gerichtlichen Entscheid erhalten. Diese hätten allesamt die J. AG betroffen. Die Beschwerdeführerin sei eine eigenständige juristische Person. Die J. AG sei nicht an der Beschwerdeführerin beteiligt. Die Beschuldigte sei am tt.mm.jjjj unrechtmässig in die Mieträumlichkeiten der Beschwerdeführerin eingedrungen, womit der Tatbestand des Hausfriedensbruchs erfüllt sei. Sie habe kein Recht gehabt, Gegenstände aus den Mieträumlichkeiten zu verkaufen. Sie habe sich des Betrugs, des Diebstahls, des schweren Raubes und der

Nötigung schuldig gemacht. Die Beschuldigte habe als Rechtsanwältin gewusst, dass die Mobilien der Beschwerdeführerin gehörten und habe durch den Verkauf eine unrechtmässige Aneignung begangen und die vor Ort anwesenden Personen getäuscht und betrogen. Ausserdem habe sie am tt.mm.jjjj ein Mikrofron zur Hand genommen, hineingeschrien und zur Plünderung der Mieträume aufgerufen. Sie habe dazu aufgerufen, die Beschwerdeführerin mit vereinten Kräften auszurauben, was den Straftatbestand der öffentlichen Aufforderung zu Verbrechen oder Gewalttätigkeiten erfülle (Art. 259 StGB). Sie sei über grosse Teile der Y-Strasse zu hören gewesen. Die Beschwerdeführerin und die Beschuldigte seien sich bekannt, da die Beschuldigte ihre frühere Stelle als Gerichtsschreiberin beim Bezirksgericht [...] missbraucht und im Jahr 2019 den Konkurs über die Beschwerdeführerin eröffnet habe. Die Beschuldigte würde nun ihre Kampfmassnahmen fortführen, um die Beschwerdeführerin zu bekämpfen und zu vernichten. Ausserdem stehe der Verteidiger der Beschuldigten in einem Interessenskonflikt nach Art. 12 lit. c BGFA, da die Beschwerdeführerin die Anwaltskanzlei "[...]" in der Vergangenheit bereits für vertrauliche Angelegenheiten mandatiert habe. Der Selbsthilfeverkauf sei auch unzulässig gewesen sei, weil dadurch die Rechte der Gläubiger der J. AG verletzt würden, da mit Pfändungsurkunde vom tt.mm.jjjj unter Strafandrohung verboten worden sei, über Vermögenswerte der J. AG in den Geschäftslokalitäten an der Y-Strasse in Q. zu verfügen.

### **3.**

#### **3.1.**

Im Folgenden zu beurteilen ist somit der Vorwurf gemäss Strafanzeige vom 17. Mai 2022 hinsichtlich der Vorgänge rund um die öffentliche Versteigerung am tt.mm.jjjj (Straftatendossier 6).

#### **3.2.**

##### **3.2.1.**

Hinsichtlich des Sachverhalts und der Prozessgeschichte ist Folgendes festzuhalten:

##### **3.2.2.**

Mit Mietvertrag vom 10. Oktober 2014 (Mietbeginn per 1. Januar 2015) vermietete die H. AG, vertreten durch D., die Räumlichkeiten an der Y-Strasse, [...] Q., an die J. AG (Beilage 3 zur Strafanzeige vom 16. Mai 2022, act. 95 ff.). Mit Mietvertrag vom 10. Oktober 2014 wurde der am 8. Mai 2013 abgeschlossene Vorvertrag (Beilage 7 zur Stellungnahme vom 5. Dezember 2022) zwischen der H. AG und der Beschwerdeführerin abgelöst (vgl. act. 96 und 106). Vertragspartei des Mietvertrags vom 10. Oktober 2014 war nicht die Beschwerdeführerin, sondern die J. AG.



### **3.2.3.**

Nach Kündigung des Mietvertrags mittels amtlichem Formular vom 23. November 2019 per 31. Dezember 2019 wurde die J. AG mit Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau [...], nach Durchführung eines Mietausweisungsverfahrens verpflichtet, die Liegenschaft an der Y-Strasse in Q. unter Strafandrohung nach Art. 292 StGB innert 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu verlassen und der H. AG in geräumtem und gereinigtem Zustand zurückzugeben. Die Regionalpolizei [...] wurde angewiesen, die Räumung auf Verlangen der H. AG zu vollstrecken. Mit dem Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau [...] wurde auch über die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses entschieden.

### **3.2.4.**

Nachdem die Mieträumlichkeiten durch die J. AG nicht wie richterlich angeordnet geräumt worden waren, bewilligte die Präsidentin des Bezirksgerichts Rheinfelden mit Entscheid [...] den Selbsthilfeverkauf gemäss "Inventarliste AC." und "Inventarliste AB." durch die H. AG bzw. den Verkauf dieser Gegenstände nach Ablauf einer letzten (Räumungs-)Frist von 4 Wochen gegenüber der J. AG mittels freihändigen Verkaufs (Lebensmittel) bzw. öffentlicher Versteigerung (Mobiliar). Dieser Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Rheinfelden wurde mit Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau ([...], Abweisung) und mit Urteil des Bundesgerichts ([...], Nichteintreten) bestätigt.

### **3.2.5.**

Am 27. April 2022 ergriff erstmals die Beschwerdeführerin rechtliche Schritte in dieser Sache und ersuchte das Handelsgericht des Kantons Aargau um superprovisorische Anordnung, dass der H. AG unter Strafandrohung zu verbieten sei, das Eigentum der Beschwerdeführerin zu verkaufen und dass der Beschwerdeführerin Zugang zu den Räumlichkeiten gewährt werden solle. Mit Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau vom 28. April 2022 [...] wurde die Frage nach dem Eigentum der Beschwerdeführerin offengelassen. Das Handelsgericht des Kantons Aargau hielt in Erwägung 3 fest, dass sich die J. AG und die Beschwerdeführerin, nachdem sie nach dem Ausweisungsentscheid des Handelsgerichts [...] mehr als zwei Jahre Zeit gehabt hätten, das Mietobjekt zu räumen und die in ihrem Eigentum stehenden Sachen abzuholen, widersprüchlich und damit rechtsmissbräuchlich verhielten, wenn sie diese Möglichkeiten nicht genutzt hätten und den Selbsthilfeverkauf nun mit Gesuch vom 27. April 2022 gestützt auf ihre angeblichen Eigentumsansprüche verbieten lassen wollten. Hätte die Beschwerdeführerin ihre Eigentumsansprüche tatsächlich ernsthaft ausüben wollen, hätte sie dafür eine Vielzahl an Möglichkeiten gehabt. Das Gesuch vom 27. April 2022 wurde damit durch das Handelsgericht des Kantons Aargau abgewiesen.

### **3.3.**

#### **3.3.1.**

Vorab ist festzuhalten, dass die Beschuldigte anlässlich des Selbsthilfeverkaufs bzw. der öffentlichen Versteigerung am tt.mm.jjjj aufgrund einer kanzleiinternen Stellvertretung als Rechtsvertreterin der H. AG vor Ort war. Ob sie sich in dieser Funktion überhaupt strafbar gemacht haben kann, ist fraglich. Die Beschwerde ist aber ohnehin abzuweisen, wie sich aus dem Folgenden ergibt.

Die Beschwerdeführerin wendet im Wesentlichen ein, die Kündigung des Mietverhältnisses sei ungültig bzw. nichtig und diesbezüglich sei noch ein Verfahren hängig (vgl. hierzu E. 3.3.2.1 und E. 3.3.2.3 nachfolgend). Weiter macht sie geltend, dass die ergangenen Entscheide die Beschwerdeführerin nicht betroffen hätten und sie (nicht die J. AG) Partei des Mietvertrags betreffend das Mietobjekt an der Y-Strasse in Q. gewesen sei (vgl. hierzu E. 3.3.2.2 und E. 3.3.2.3 nachfolgend). Schliesslich stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, dass anlässlich des Selbsthilfeverkaufs vom tt.mm.jjjj im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Gegenstände veräussert worden sein sollen (vgl. hierzu E. 3.3.2.4 nachfolgend). Zusätzlich macht sie noch geltend, dass sich der Verteidiger der Beschuldigten in einem Interessenskonflikt befinde (hierzu E. 4 nachfolgend).

#### **3.3.2.**

##### **3.3.2.1.**

Soweit die Beschwerdeführerin argumentiert, bezüglich der Gültigkeit der Kündigung sei noch ein Gerichtsverfahren hängig, verfährt ihre Argumentation nicht:

Gemäss Rechtsprechung ist ein Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO auch dann zulässig, wenn der Mieter die vorangehende Kündigung gerichtlich angefochten hat und ein Verfahren hängig ist (BGE 141 III 262 Regeste; Urteil des Bundesgerichts 4A\_401/2020 vom 30. September 2020 E. 5.2), womit bereits im summarischen Verfahren als Vorfrage über die Gültigkeit oder eine Nichtigkeit der Kündigung entschieden werden kann (BGE 141 III 262 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 4A\_401/2020 vom 30. September 2020 E. 5.2). Ein Antrag auf Mietausweisung im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ist dann gutzuheissen, wenn die klagende Partei den Urkundenbeweis einer rechtsgültigen Kündigung erbringt und es die beklagte Partei unterlässt, substantiiert und schlüssig Einwendungen vorzutragen, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. dazu BGE 141 III 23 E. 3.2). Ist aber – wie vorliegend ausgewiesen durch den Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau [...] und bestätigt durch das Bundesgericht [...] – Ersteres gegeben und Letzteres nicht der Fall, bedeutet dies, dass (auch) der Entscheid über die

Gültigkeit der Kündigung von der materiellen Rechtskraft des Mietausweisungsentscheids umfasst wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_44/2017 vom 21. März 2017 E. 3.2; vgl. auch diesbezüglich den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau [...]).

Ist eine Sache bereits rechtskräftig entschieden, darf ein Gericht auf eine Klage oder auf ein Gesuch, welche bzw. welches die bereits entschiedene Sache aufwirft, nicht eintreten (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO). Diese Prozessvoraussetzung prüft das Gericht von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Eine abgeurteilte Sache liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten inhaltlich identisch ist. Die Identität von prozessualen Ansprüchen wird nach den Klageanträgen und dem behaupteten Lebenssachverhalt, d.h. dem Tatsachenfundament, auf das sich die Klagebegehren stützen, beurteilt. Die Rechtskraftwirkung tritt nur soweit ein, als über den geltend gemachten Anspruch entschieden worden ist. Inwieweit dies der Fall ist, ergibt die Auslegung des Urteils, zu welcher dessen ganzer Inhalt heranzuziehen ist. Zwar erwächst der Entscheid nur in jener Form in Rechtskraft, wie er im Urteilsdispositiv zum Ausdruck kommt, doch ergibt sich dessen Tragweite vielfach erst aus einem Beizug der Urteilserwägungen. Insoweit können dieselben präjudizielle Bedeutung erlangen. Lediglich im Übrigen haben die tatsächlichen Feststellungen und die rechtlichen Erwägungen eines Entscheids in einer anderen Streitsache keine bindende Wirkung. Auch jene Entscheide, welche den Einwand der Nichtigkeit behandeln und verneinen, entfalten Rechtskraft und führen zu einer abgeurteilten Sache (Urteil des Bundesgerichts 5A\_758/2018 vom 18. April 2019 E. 1.5.2).

Vorliegend wendete die J. AG bereits im Verfahren betreffend die Mietausweisung sowohl vor dem Handelsgericht des Kantons Aargau als auch im daran anschliessenden bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren die Ungültigkeit und insofern auch Nichtigkeit der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ein und drang damit nicht durch (vgl. Entscheid des Handelsgerichts [...] und Urteil des Bundesgerichts [...]). Somit wird der Einwand der Ungültigkeit/Nichtigkeit von der Rechtskraft dieser Entscheide erfasst und kann kein zweites Mal zum Prozessgegenstand gemacht werden. Dies bedeutet, dass die Kündigung des Mietvertrags nicht erneut angefochten werden kann. Auch die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau geht hinsichtlich dieser Frage im Entscheid [...] in E. 1.3.1.3 von einer *res iudicata* aus.

### **3.3.2.2.**

Das neue Vorbringen, dass die Beschwerdeführerin gemäss Mietvertrag vom 8. Mai 2013 Mieterin der Räumlichkeiten an der Y-Strasse in Q. sei (und nicht die J. AG) und sie von den Entscheiden betreffend Mietausweisung (Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aarau [...], Urteil des Bundesgerichts [...]) und Selbsthilfeverkauf (Entscheid des Bezirksgerichts

Rheinfelden [...], Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau [...], Urteil des Bundesgerichts [...]) somit nicht betroffen sei, ist von der Hand zu weisen. Wie bereits in Erwägung 3.2.2 erwähnt, handelt es sich bei dem durch die Beschwerdeführerin eingereichten Dokument um einen Vorvertrag zum eigentlichen Mietvertrag vom 10. Oktober 2014. Weshalb es auf Mieterseite hinsichtlich des Abschlusses des Hauptvertrags einen Parteiwechsel gab, ist nicht bekannt; dies ist aber vorliegend auch nicht weiter relevant. Widersprüchlich ist hingegen, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 12. September 2022 zunächst ausführt, dass die J. AG Mieterin gewesen sei (Beschwerde, Rz. 3), während sie mit Stellungnahmen vom 5. und 15. Dezember 2022 Gegenteiliges geltend macht (vgl. Stellungnahme vom 5. Dezember 2022, S. 2; Stellungnahme vom 15. Dezember 2022, Rz. 3 und 6 f.).

Wenn die Beschwerdeführerin wiederholt geltend macht, dass sie nie Partei der obenerwähnten Verfahren gewesen sei und durch diese Entscheide nicht betroffen sei, ist der Auffassung der Beschuldigten zu folgen. Die J. AG und die Beschwerdeführerin (die beim Handelsregisteramt als Domiziladresse beide "X-Strasse R." eingetragen haben) werden beide von C. und G. beherrscht, welche jeweils über eine Einzelzeichnungsberechtigung für beide Unternehmen verfügen und deren Aktien halten (vgl. Auszug aus dem Aargauischen Handelsregister hinsichtlich der J. AG [...] und der Beschwerdeführerin [...]). C. und G. wussten um die Vorgänge hinsichtlich der Mietausweisung und des anschliessenden Selbsthilfeverkaufs, folglich ist dasselbe Wissen auch der Beschwerdeführerin anzurechnen. Trotz formaljuristischer Unabhängigkeit der beiden Unternehmen ist es somit als rechtsmissbräuchlich (vgl. Art. 2 Abs. 2 ZGB) zu werten, sich auf die Dualität der zwei Gesellschaften zu berufen und gestützt darauf immer wieder neue Verfahren einzuleiten oder sich damit eine neue Argumentationslinie schaffen zu wollen. Gesamthaft bleibt anzumerken, dass sich C., G., die J. AG und die Beschwerdeführerin in Bezug auf die Abgrenzung zwischen den zwei Unternehmen wie auch ihrem Auftreten als Privatpersonen in zahlreiche Widersprüche verstricken, sowohl in ihrem ganzen Geschäftsgebaren wie auch in ihren Aussagen vor den Behörden. Es macht den Anschein, dass C. und G. selbst nicht in der Lage sind, die Unternehmen bewusst voneinander zu trennen. Beispielsweise hat die Beschwerdeführerin mit der Beschwerde Bestell- oder Rechnungsbelege eingereicht, welche zwar an die Beschwerdeführerin "H. AG" adressiert sind. Die Lieferung sollte aber an ihre Niederlassung oder ihren Standort in Q. erfolgen (Beschwerdebeilagen 14, 41). Die Beschwerdeführerin hat keinen Standort in Q., dort befand sich nur ein Standort der J. AG.

### **3.3.2.3.**

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau in der Nichtanhandnahmeverfügung vom 23. August 2022 zutreffend

festgestellt hat, dass die J. AG mit Entscheid des Handelsgerichts [...] (bestätigt durch das Urteil des Bundesgerichts [...]) aus den Räumlichkeiten an der Y-Strasse, [...] in Q. ausgewiesen wurde. Somit war weder die J. AG noch die Beschwerdeführerin spätestens ab dem Zeitpunkt des Vollzugs der Mietausweisung durch Auswechslung der Schlösser am 24. April 2020 Mieterin ebengenannter Liegenschaft.

#### **3.3.2.4.**

Auch der Selbsthilfeverkauf vom tt.mm.jjjj erfolgte nachweislich der Akten rechtmässig. Er wurde vorgängig mit Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Rheinfelden [...] bewilligt (bestätigt durch den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau [...] und Urteil des Bundesgerichts [...]). Gestützt darauf wurde der Verkauf bzw. die öffentliche Versteigerung am tt.mm.jjjj durchgeführt. Es liegen keine Hinweise vor, dass Gegenstände verkauft worden sind, die nicht auf der Inventarliste verzeichnet waren. Die Beschuldigte und die übrigen Beteiligten handelten gestützt auf rechtskräftige gerichtliche Anordnungen, weshalb kein strafrechtlich relevantes Verhalten ersichtlich ist. Wenn die Beschwerdeführerin wiederholt anbringt, dass nicht nur Eigentum der J. AG verkauft worden sei, sondern auch Eigentum der Beschwerdeführerin, bleibt anzumerken, dass die J. AG im Verfahren betreffend Selbsthilfeverkauf eingewendet hatte, dass an gewissen Gegenständen Dritteigentum bestehen würde. So würden der [...], das [...] und die [...] im Eigentum der Beschwerdeführerin und der [...] im Eigentum der Firma P. GmbH stehen. Aufgrund dessen dürfe dieses Mobiliar nicht verkauft werden (vgl. in act. 1045 [USB-Stick] die Gesuchsantwort der J. AG im Verfahren [...] vom 27. Januar 2021, Rz. 25, sowie Berufungsschrift der J. AG vom 2. August 2021 im Verfahren [...], Rz. 26), wobei die Beschwerdeführerin im Übrigen anlässlich des vorliegenden Verfahrens neu weiteres Eigentum geltend macht. Mit Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Rheinfelden [...] wurde die H. AG ermächtigt, auch allfälliges Dritteigentum zu verkaufen. Die Beschwerdeführerin selbst hat ihr Vorbringen (angebliches Eigentum an diversen Gegenständen) erstmals mit Gesuch vom 27. April 2022 vor Handelsgericht des Kantons Aargau ins Verfahren eingebracht. Das Gesuch wurde mit Entscheid des Handelsgerichts [...] abgewiesen. Wie die Beschwerdeführerin oder auch die J. AG richtig erkannt hatte, wäre ein solcher (zivilrechtlicher) Einwand in den entsprechenden zivilrechtlichen Verfahren einzubringen gewesen. Mit diesem Vorbringen ist sie (bzw. die J. AG) bereits im Verfahren betreffend Selbsthilfeverkauf [...], Urteil des Bundesgerichts [...] sowie im Verfahren vor Handelsgericht des Kantons Aargau [...] nicht durchgedrungen, weshalb auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr weiter auf diesen Einwand einzugehen ist. Die Beschwerdeführerin hätte eine Vielzahl an Möglichkeiten gehabt, die Gegenstände abzuholen (vgl. auch Entscheid des Handelsgerichts [...]).

**4.**

Weiter ist auf den Einwand der Beschwerdeführerin einzugehen, dass der Verteidiger der Beschuldigten diese aufgrund eines Interessenkonflikts nicht vertreten dürfe. Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, dass sie die Anwaltskanzlei [...], in welcher der Verteidiger tätig ist, in der Vergangenheit bereits in eigenen Sachen beauftragt habe, belegt diesen Einwand allerdings in keiner Weise. So reicht die Beschwerdeführerin weder eine anwaltliche Vollmacht oder sonstige Unterlagen ein, welche eine solche Mandatierung dokumentieren und diese Behauptung beweisen würden. Der Beschwerdeführerin bzw. ihren Vertretern müsste aufgrund ihrer Prozess Erfahrung klar sein, dass ein solcher Einwand belegt und begründet werden muss und sich nicht in einer blossen Behauptung erschöpfen kann, weshalb vorliegend mangels genügender Substanziierung nicht weiter darauf eingegangen wird.

Auch der Vorwurf, dass die Beschuldigte bereits in ihrer früheren Anstellung als Gerichtsschreiberin gegen die Beschwerdeführerin vorgegangen sei, ist von der Hand zu weisen. Einerseits ist keinerlei Zusammenhang zwischen dem damaligen Konkursverfahren vor [...] und dem vorliegenden Verfahren ersichtlich oder inwiefern die frühere Stelle der Beschuldigten in Bezug auf die Vorkommnisse am tt.mm.jjjj und ihrer neuen Anstellung als Rechtsanwältin von Belang sein sollte. Andererseits kann hinsichtlich der Befugnisse von Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreibern Folgendes angemerkt werden: Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber erarbeiten Referate, führen in den Verhandlungen das Protokoll, haben bei der Entscheidungsfindung beratende Stimme und verfassen und redigieren Entscheide (§ 43 GOG), womit die Beschuldigte als Gerichtsschreiberin nach dem Gesagten hinsichtlich des Konkursverfahrens vor Bezirksgericht [...] über keinerlei Entscheidkompetenz verfügte und sie somit auch nicht über die damalige Konkursöffnung entschied. Der Umstand, dass sie das Protokoll des Bezirksgerichts [...] unterzeichnet hat, ändert daran nichts.

**5.**

Zusammengefasst sind die von der Beschwerdeführerin gegen die Beschuldigte mit Strafanzeige bzw. Beschwerde erhobenen Vorwürfe zum Nachweis einer allfälligen Straftat der Beschuldigten offensichtlich ungeeignet. Die Beschwerdeführerin nennt zwar Straftatbestände (wie Betrug oder Diebstahl), vermag aber nicht ansatzweise überzeugend darzutun, inwiefern in Bezug auf die behaupteten Vorwürfe eine strafrechtliche Relevanz gegeben sein soll, sondern belässt es bei verzerrten Sachverhaltsdarstellungen und weitschweifigen und abwegigen strafrechtlichen Vorwürfen, die vorliegend nicht im Ansatz gegeben sind. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## **6.**

### **6.1.**

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des obergerichtlichen Beschwerdeverfahrens vollumfänglich der mit ihrer Beschwerde unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und ihr ist keine Entschädigung auszurichten.

### **6.2.**

#### **6.2.1.**

Die Entschädigung der beschuldigten Person für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte bei einer Einstellung des Strafverfahrens oder bei einem Freispruch geht zulasten des Staates, wenn es sich um ein Officialdelikt handelt (Art. 429 Abs. 1 StPO), und zulasten der Privatklägerschaft, wenn es um ein Antragsdelikt geht (Art. 432 Abs. 2 StPO). Die Entschädigungspflicht gilt auch für den Fall, dass von einer Eröffnung der Strafuntersuchung abgesehen und das Verfahren mit einer Nichtanhandnahmeverfügung erledigt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B\_188/2018 vom 23. Juli 2018 E. 2.3). Im Berufungsverfahren betreffend Officialdelikte wird die unterliegende Privatklägerschaft entschädigungspflichtig, im Beschwerdeverfahren hingegen der Staat. Geht es um ein Antragsdelikt, wird sowohl im Berufungs- als auch im Beschwerdeverfahren die Privatklägerschaft entschädigungspflichtig (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 432 Abs. 2 StPO; vgl. BGE 147 IV 47 E. 4.2.6)

Vorliegend beanzeigte die Beschwerdeführerin sowohl Officialdelikte (z.B. Betrug [Art. 146 StGB] oder Aneignungsdelikte [Art. 137 ff. StGB]) wie auch Antragsdelikte (z.B. Drohung [Art. 180 StGB] oder Hausfriedensbruch [Art. 186 StGB]), womit die Beschwerdeführerin gegenüber der Beschuldigten für das vorliegende Beschwerdeverfahren zur Hälfte entschädigungspflichtig ist.

#### **6.2.2.**

Gemäss § 9 Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in Strafsachen nach dem angemessenen Zeitaufwand des Anwalts. Der Stundenansatz beträgt in der Regel Fr. 220.00 und kann in einfachen Fällen bis auf Fr. 180.00 reduziert und in schwierigen Fällen bis auf Fr. 250.00 erhöht werden. Auslagen und Mehrwertsteuer werden separat entschädigt (§ 9 Abs. 2<sup>bis</sup> AnwT).

Vorliegend erachtet die Beschwerdekammer den mit Kostennote vom 18. November 2022 geltend gemachten Aufwand des Verteidigers der Beschuldigten von insgesamt 6.74 Stunden als angemessen. Da es sich um einen Fall von mittlerer Schwierigkeit handelt, ist der Stundenansatz von Fr. 220.00 anzuwenden. Daraus ergibt sich ein Honorar von Fr. 1'482.80.

Hinzu kommen die Auslagen von Fr. 25.60 und 7,7 % Mehrwertsteuer, ausmachend Fr. 116.15. Gesamthaft ergibt sich eine Entschädigung von Fr. 1'624.55. Die Entschädigung geht im Umfang von gerundet Fr. 812.30 zu Lasten der Beschwerdeführerin und im Umfang von gerundet Fr. 812.30 zu Lasten der Staatskasse.

---

### **Die Beschwerdekammer entscheidet:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

#### **2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 800.00 sowie den Auslagen von Fr. 99.00, zusammen Fr. 899.00, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit der von ihr geleisteten Kostensicherheit von Fr. 800.00 verrechnet. Die Beschwerdeführerin hat der Obergerichtskasse somit noch Fr. 99.00 zu bezahlen.

#### **3.**

##### **3.1.**

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, der Beschuldigten als Entschädigung für das Beschwerdeverfahren Fr. 812.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) auszurichten.

##### **3.2.**

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschuldigten eine Entschädigung in Höhe von Fr. 812.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

---

Zustellung an:

[...]

---

### **Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Strafsachen (Art. 78 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. Dieselbe Beschwerde kann erhoben werden gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide, wenn diese einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 44 Abs. 1, Art. 78, Art. 90, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG).



Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich eine Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Für die Beschwerdelegitimation ist Art. 81 BGG massgebend.

---

Aarau, 26. April 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Beschwerdekammer in Strafsachen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Meister