

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_HORGEN DG250006 vom 4. Juni 2025

Zh Bezirksgericht Horgen, 2025-06-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_horgen\\_DG250006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_horgen_DG250006)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_HORGEN DG250006 du 4 juin 2025

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_HORGEN DG250006 del 4 giugno 2025

## Erwägungen

### E. 1

Die Anklageschrift der Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis (fortan: die Staatsanwaltschaft) vom 26. März 2025 (act. 22) samt Untersuchungsakten (act. 1–21) und Beilagen zu der Anklage (act. 22A und act. 23) gingen am 28. März 2025 beim Bezirksgericht Horgen ein.

### E. 1.1

Die geschädigte Person kann zivilrechtliche Ansprüche aus der Straftat entweder selbständig auf dem Wege des Zivilprozesses oder adhäsionsweise durch schriftliches oder mündliches Begehren an das für den Entscheid über die Anklage zuständige Strafgericht geltend machen (Art. 119 i.V.m. Art. 122 Abs. 1 StPO). Sie wird dadurch zur Privatklägerschaft (Art. 119 Abs. 2 lit. b StPO). Das Gericht entscheidet über die anhängig gemachte Zivilklage, wenn es die beschuldigte Person entweder schuldig spricht oder freispricht, sofern der Sachverhalt spruchreif ist (Art. 126 Abs. 1 StPO). Es verweist die Zivilklage u.a. dann auf den Zivilweg, wenn die Privatklägerschaft ihre Klage nicht hinreichend begründet oder beziffert hat (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO). Zudem kann das Gericht die Zivilklage auch nur dem Grundsatz nach entscheiden und sie im Übrigen auf den Zivilweg verweisen, wenn die vollständige Beurteilung des Zivilanspruchs unverhältnismässig aufwendig wäre. Ansprüche von geringer Höhe beurteilt es jedoch nach Möglichkeit vollständig (Art. 126 Abs. 3 StPO).

### E. 1.2

Die geltend gemachten Zivilansprüche müssen ihre rechtliche Grundlage im materiellen Privatrecht haben. Dabei muss ein Kausalzusammenhang zwischen der Straftat, die Gegenstand des Strafverfahrens bzw. der Verurteilung bildet, und dem Schaden (allenfalls immaterieller Unbill) bestehen, welcher der adhäsionsweise geltend gemachten Forderung zugrunde liegt (Lieber, in: Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, [3. Aufl. 2020], Art. 122 N 5 ).

### E. 1.3

Gemäss Art. 41 Abs. 1 OR hat derjenige den Schaden zu ersetzen, den er einem anderen widerrechtlich zugefügt hat. Hierbei ist der Schaden juristisch definiert eine Vermögensminderung. Der Schaden besteht in der Differenz zwischen dem Stand des Vermögens vor und nach dem schädigenden Ereignis (BK OR- Brehm, [5. Aufl. 2021], Art. 41 N 70 f. ). Für einen Anspruch auf Schadenersatz müssen kumulativ das Vorliegen eines Schadens, ein Kausalzusammenhang zwischen dem schädigenden Verhalten und dem eingetretenen Schaden, die Wider-

- 46 - rechtlichkeit des schädigenden Verhaltens sowie das Verschulden gegeben sein (Fischer, Haftpflichtkommentar, 2016, Art. 41 N 14). 2. Schadenersatz

## **E. 2**

Mit Verfügung vom 12. Mai 2025 wurde die Hauptverhandlung auf den 4. Juni 2025 und die Urteileröffnung auf den 10. Juni 2025 anberaumt (act. 24 Dispositivziffer 1). Der Privatklägerschaft wurde die Teilnahme an der Hauptverhandlung freigestellt (act. 24 Dispositivziffer 2). Gleichzeitig wurde den Parteien die Gerichtsbesetzung bekanntgegeben und eine zehntägige Frist zur Stellung von Beweisanträgen angesetzt (act. 24 Dispositivziffer 3 und 5). Der Privatklägerschaft wurde sodann eine zehntägige Frist angesetzt, um Zivilansprüche zu beziffern und detailliert zu begründen (act. 24 Dispositivziffer 6). Die Parteien stellten innert Frist keine Beweisanträge. Die Privatklägerschaft begründete ihre Zivilansprüche mit Schreiben vom 26. Mai 2025 innert Frist (act. 28/1).

### **E. 2.1**

Die Privatklägerin macht gegenüber dem Beschuldigten Schadenersatz in der Höhe von CHF 165'000.– zzgl. Zins zu 5% seit dem 5. August 2021 geltend (act. 31 S. 1).

#### **E. 2.1.1**

Nach Art. 156 Ziff. 1 StGB wird wegen Erpressung bestraft, wer in Absicht, sich oder einen anderen unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Gewalt oder Androhung ernstlicher Nachteile zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selber oder einen andern am Vermögen schädigt.

#### **E. 2.1.2**

Bei der Androhung ernstlicher Nachteile stellt der Täter dem Opfer die Zufügung eines Übels in Aussicht, dessen Eintritt er als von seinem Willen abhängig erscheinen lässt. Es kommt dabei nicht darauf an, ob der Täter die Drohung wirklich wahr machen will, sofern sie nur als ernst gemeint erscheinen soll (BGE 122 IV 322 E. 1a; 120 IV 17 E. 2; 105 IV 120 E. 2a). Ernstlich sind die Nachteile, wenn ihre Androhung nach einem objektiven Massstab geeignet ist, auch eine besonnene Person in der Lage des Betroffenen gefügig zu machen und so seine freie Willensbildung und -betätigung zu beschränken (BGE 122 IV 322 E. 1a m.w.H.). Die Androhung ernstlicher Nachteile muss dabei nicht ausdrücklich angekündigt werden, es muss für das Opfer nur hinreichend klar sein, worin sie bestehen (BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 5.1).

#### **E. 2.1.3**

Vorliegend drohte der Beschuldigte der Privatklägerin damit, dass er mit dem Rekurs weiterfahren werde, wenn die Privatklägerin für den Rückzug des Rekurses keine Geldsumme bezahlen würde. Die Privatklägerin musste befürchten, durch ein langwieriges Rechtsmittelverfahren einen hohen Schaden zu erleiden und vermutete gar einen drohenden Konkurs. Eine solche Drohung ist geeignet, auch einen Durchschnittsmenschen gefügig zu machen, und ist damit als ernstlich zu beurteilen. Es ist gerichtsnotorisch, dass ein verzögerter Baubeginn regelmässig zu

- 32 - erheblichen Zusatzkosten führt, die Bauherrschaft empfindlich schädigen kann und die Bauherrschaft in einem Bauprozess ein weitaus grösseres Risiko trägt als der rekurrierende Nachbar (vgl. BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 6). Dass auch die

Privatklägerin selbst die Androhung ernst nahm, manifestiert sich im Abschluss der Rückzugsvereinbarung über einen Betrag von CHF 165'000.–. Die Tatsache, dass vorliegend das erste konkrete Geldangebot von der Privatklägerin ausging, ist für die Beurteilung der Ernsthaftigkeit des angedrohten Nachteils unerheblich. Die Ernsthaftigkeit des angedrohten Nachteils entfällt nämlich nicht etwa dadurch, dass die betroffene Person mit dem Eintritt des Nachteils rechnet und diesen durch eine gütliche Einigung abzuwenden versucht. Vielmehr wird dadurch das nachvollziehbare Interesse der Privatklägerin an einer raschen und schadensmindernden Lösung belegt, um die drohende Bauverzögerung und die damit verbundene erhebliche Vermögensschädigung zu mindern. Es unterstreicht gleichzeitig die Wirksamkeit der Drohung (vgl. BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 6). Entsprechend ist darauf hinzuweisen, dass die Privatklägerin dem Beschuldigten auch im vorliegenden Fall für den Rückzug des Rekurses eine Zahlung von CHF 20'000.– anbot, und anschliessend dessen Gegenvorschlag akzeptierte, um einen viel grösseren Schaden oder gar den von ihr befürchteten Konkurs zu verhindern (vgl. Ziff. III. 10.2). Damit liegt die Ernsthaftigkeit der Drohung des Beschuldigten im Sinne von Art. 156 Ziff. 1 StGB vor.

#### **E. 2.1.4**

Eine Erpressung im Sinne von Art. 156 Ziff. 1 StGB kann jedoch erst dann vorliegen, wenn der mit der Androhung ernstlicher Nachteile verfolgte Zweck rechtswidrig ist. Das eingesetzte Mittel muss mithin darauf gerichtet sein, das Opfer zu einer schädigenden Vermögensdisposition zu motivieren, um dadurch einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu erlangen. Da sich bei einem solchen Vorgehen bereits die angestrebte Vermögensverschiebung als unrechtmässig erweist, erübrigt es sich, die erpresserische Handlung weiter auf ihre Rechtswidrigkeit zu prüfen. Eine Erpressung ist demnach auch bei der Drohung mit rechtmässigen Mitteln möglich. Das ist etwa dann der Fall, wenn der Täter zur Durchsetzung einer Forderung ein an sich erlaubtes, freigestelltes Verhalten – wie beispielsweise eine Strafanzeige zu erstatten – androht, der erhobene Anspruch aber überhaupt nicht besteht, rechtlich nicht durchsetzbar oder übersetzt ist. Besteht dagegen ein

- 33 - gründeter Anspruch auf den Vermögensvorteil, liegt keine Erpressung vor, sondern allenfalls eine Nötigung infolge rechtswidrigen Mittels oder einer rechtsmissbräuchlichen oder sittenwidrigen Zweck/Mittel-Relation (BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 4.3. m.w.H.).

#### **E. 2.1.5**

Nach Art. 20 Abs. 1 OR ist ein Vertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig. Auch die Sittenwidrigkeit bezieht sich auf den Vertragsinhalt, der in einem weiteren Sinn den Vertragszweck mitumfasst. Die Ausübung von Rechtsmitteln oder Rechtsbehelfen ist grundsätzlich auch dann rechtmässig, wenn sie sich schliesslich als erfolglos erweisen. Jeder Bürger ist befugt, für vermeintliche Ansprüche Rechtsschutz zu beanspruchen, sofern er in guten Treuen handelt. Prozessbezogenes Verhalten als solches ist nur dann als rechts- oder sittenwidrig zu werten, wenn Verfahrensrechte missbräuchlich, böswillig oder wider Treu und Glauben in Anspruch genommen werden (BGE 123 III 101 E. 2 und 2a). Wer ein aussichtsloses Rechtsmittel ergreift und sich dessen Rückzug entschädigen lässt, nutzt regelmässig den drohenden Verzögerungsschaden des Bauherrn zur Erlangung verfahrensfremder Zwecke aus, was sittenwidrig ist (BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 7.2). Allgemein gilt aber

auch, dass der entgeltliche Verzicht auf eine rechtliche Befugnis sittenwidrig ist, wenn er auf einer verpönten Kommerzialisierung der Rechtsposition der ver-zichtenden Partei beruht (BGE 123 III 101 E. 2c). Dies ist namentlich dann der Fall, wenn der Nachbar seine Rechtsmittelbefugnis weder für die Verhinderung eines ihm rechtswidrig erscheinenden Bauprojekts noch für den Ausgleich nachbarrecht-licher Nachteile einsetzt, sondern sich der wirtschaftliche Wert des Verzichts aus- schliesslich aus dem möglichen Schaden aufgrund der Verlängerung des Baube- willigungsverfahrens ergibt und damit die Rechtsmittelbefugnis als blosses Vehikel zur Erlangung von Geldleistungen missbraucht wird (BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 7.2; BGer 6B\_1049/2013 vom 4. Juli 2014 E. 1.6.3 f.; BGE 139 II 363 E. 2.5; 123 III 101 E. 2c). Solange die vereinbarte Entschädigung hingegen noch als Ausgleich für nachbarrechtliche Nachteile verstanden werden kann – wenn auch vielleicht in übersetztem Masse –, ist kein sittenwidriger Vertrag gegeben. Sittenwidrig ist die Verzichtsvereinbarung erst dann, wenn aufgrund der Umstände gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass auf schutzwürdige Interessen des

- 34 - Nachbarn Bezug genommen wird (BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 7.2). Da- mit ist auch gesagt, dass nur diejenigen Nachteile entschädigungsfähig sind, die bei erfolgreichem Rechtsmittel hätten verhindert werden können; Wertverluste auf- grund baurechtskonformer Bauprojekte sind keine entschädigungsfähigen Nach- teile (vgl. BGE 123 III 101 insbesondere E. 2d).

#### **E. 2.1.6**

Der Beschuldigte erhob den Rekurs vor dem Hintergrund der von ihm er- warteten Beeinträchtigung der Seesicht der Liegenschaft seiner Mutter. Unter die- sem Gesichtspunkt machte er den Wertverlust der Liegenschaft geltend und stützte darauf seine Forderung gegenüber der Privatklägerin. Dies tat der Beschuldigte, obwohl er davon ausging, mit den im Rekurs vorgebrachten Rügen weder das Bau- projekt verhindern noch Einfluss auf dessen Höhe oder Grösse – und damit auch nicht auf die Seesicht seiner Liegenschaft – nehmen zu können (vgl. Ziff. III. 7.1 ff.).

#### **E. 2.1.7**

Da aus Sicht des Beschuldigten zwischen seinem zentralen Anliegen – der Seesicht – und den im Rekurs gerügten Punkten kein sachlicher Zusammenhang bestand, lag das Interesse an einer unveränderten Seesicht ausserhalb des Rekur- ses (vgl. Ziff. III. 7.1 ff.). Der Beschuldigte nutzte seine Rechtsmittelbefugnis somit weder zur Verhinderung eines aus seiner Sicht rechtswidrigen Bauprojekts noch zum Ausgleich rechtlich geschützter nachbarrechtlicher Nachteile. Vielmehr liess er sich für einen angeblich durch das Bauprojekt verursachten Wertverlust infolge beeinträchtigter Seesicht entschädigen, obwohl er selbst davon ausging, dass die Beeinträchtigung der Seesicht baurechtskonform war. Wertverluste aufgrund bau- rechtskonformer Bauprojekte stellen jedoch keine entschädigungsfähigen Nach- teile dar (vgl. BGE 123 III 101 insbesondere E. 2d).

#### **E. 2.1.8**

Mit anderen Worten stellte die vereinbarte Zahlung eine Kompensation für eine Wertminderung der Liegenschaft dar, die keinen sachlichen Bezug zu den for- mell geltend gemachten Rekursgründen hatte. Aus Sicht des Beschuldigten diente sie ausschliesslich als Abgeltung für den Rückzug des Rechtsmittels. Zumindest mass er der Vereinbarung und der darin festgelegten Zahlung selbst keine andere Bedeutung bei. Es liegt eine verpönte Kommerzialisierung des Verzögerungspo- tentials durch das Rechtsmittelverfahren vor:

Der Beschuldigte liess sich eine Position abgelten, von der er selbst annahm, dass ihm kein Anspruch darauf zustand.

- 35 - Damit stehen dem (potentiellen) Verzögerungsschaden der Privatklägerin keine schutzwürdigen Interessen des Beschuldigten gegenüber, die er mit dem Rückzug des Rekurses aufgegeben hätte – zumal er nach dem Rückzug sogar weiterhin davon ausging, einen Anspruch auf Erfüllung der im Rekurs beanstandeten Punkte zu haben (vgl. Ziff III. 6.4).

#### **E. 2.1.9**

Vor diesem Hintergrund kann offenbleiben, ob der erhobene Baurekurs aussichtsreich gewesen wäre. Selbst wenn die gerügten Punkte grundsätzlich geeignet gewesen wären, einen erfolgreichen Rekurs zu begründen, und ein entsprechender Verzicht unter bestimmten Voraussetzungen als entschädigungsfähig in Betracht käme, ändert dies am vorliegenden Fall nichts. Erhebt jemand einen Rekurs einzig, um einen aus seiner Sicht ausserhalb des Rekurses liegenden, subjektiv empfundenen Wertverlust geltend zu machen, kann er sich nachträglich nicht darauf berufen, die erhaltene Entschädigung sei als Ausgleich für im Rekurs gerügte nachbarrechtliche Nachteile zu qualifizieren.

#### **E. 2.1.10**

Im Lichte des Gesagten erweist sich der Rückzugsvertrag vom 6. Juli 2021 (act. 2/2) als sittenwidrig und damit als nichtig im Sinne von Art. 20 Abs. 1 OR. Daraus folgt, dass die vom Beschuldigten angestrebte Vermögensverschiebung – mithin der mit der Androhung ernstlicher Nachteile verfolgte Zweck – als rechtswidrig zu qualifizieren ist. Dies gälte im Übrigen selbst dann, wenn die Vereinbarung über einen deutlich geringeren Betrag, wie beispielsweise CHF 50'000.–, CHF 20'000.– oder gar nur wenige CHF 100.– abgeschlossen worden wäre. Die Sittenwidrigkeit folgt vorliegend nämlich nicht aus der Höhe der Zahlung, sondern aus dem missbräuchlichen Zweck des Rekurses, der verpönten Kommerzialisierung der Rechtsposition. 2.1.11. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass zwischen dem nötigen Verhalten des Beschuldigten und den Vermögensdispositionen der Privatklägerin ein objektiver Kausalzusammenhang vorliegt. Erst durch die Androhung des Beschuldigten, den Rekurs weiterzuziehen, falls eine Entschädigungszahlung ausbliebe, und angesichts der daraus resultierenden Zwangslage, willigte die Privat-

- 36 - klägerin in die (nichtige) Vereinbarung ein und tätigte die entsprechenden Vermögensdispositionen. 2.1.12. Zusammenfassend ist damit der objektive Tatbestand der Erpressung im Sinne von Art. 156 Ziff. 1 StGB erfüllt.

#### **E. 2.2**

Durch die Leistung der vom Beschuldigten erpressten Entschädigungssumme in Höhe von CHF 165'000.– an F. \_\_\_\_\_ ist der Privatklägerin ein Schaden entstanden. Das schädigende Verhalten des Beschuldigten erfüllt den Tatbestand der Erpressung gemäss Art. 156 Abs. 1 StGB, sodass dieses widerrechtlich ist. Sodann liegt auch ein Kausalzusammenhang zwischen diesem und dem eingetretenen Schaden vor: Ohne die erpresserische Handlung des Beschuldigten wäre es nicht zur Vermögensverschiebung gekommen. Sodann handelte der Beschuldigte vorsätzlich und damit schuldhaft (vgl. oben IV. 2.2.2). Der Beschuldigte erfüllt folglich den zivilrechtlichen Tatbestand von Art. 41 Abs. 1 OR, weshalb er zu verpflichten ist, der Privatklägerin CHF 165'000.– zu bezahlen.

### **E. 2.2.1**

In subjektiver Hinsicht verlangt Art. 156 StGB Vorsatz und Bereicherungsabsicht. Der Täter muss zumindest in Kauf nehmen, dass der erhobene Anspruch unbegründet ist, und auch für diesen Fall die Bereicherung, wenn diese eintritt, billigen (BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006 E. 4.4). Irrt der Täter über das Bestehen eines Anspruchs, liegt ein Sachverhaltsirrtum im Sinne von Art. 13 StGB vor (BGer 6B\_803/2015 vom 26. April 2017, E. 2.3). Ein Irrtum des Täters über die Unrechtmässigkeit liegt vor, wenn er sich vorstellt, dass dieser Anspruch auch von der Rechtsordnung anerkannt wird und er seine Forderung demgemäss mit gerichtlicher Hilfe in einem Zivilprozess durchsetzen könnte (BSK StGB/JStG-Weissenberger [4. Aufl. 2019], Art. 156 N 33).

### **E. 2.2.2**

Der Beschuldigte wollte der Privatklägerin vorliegend damit drohen, dass er mit dem Rekurs weiterfahren werde, wenn diese für den Rückzug des Rekurses keine Geldsumme bezahle. Er nahm sodann zumindest in Kauf, dass der Privatklägerin durch den Rekurs ein erheblicher Verzögerungsschaden entstehen und sie damit in eine Zwangslage gebracht werden könnte. Er wusste sodann, dass Wertverluste aufgrund baurechtskonformer Bauprojekte keine entschädigungsfähigen Nachteile darstellen. Deshalb musste der Beschuldigte auch vorliegend zumindest in Kauf nehmen, dass seine Mutter keinen Anspruch auf eine Entschädigungszahlung aufgrund der beeinträchtigten Seesicht hat, zumal er bestätigte, dass es grundsätzlich keinen Anspruch auf Seesicht gibt (Prot. S. 18) und er der Auffassung war, mit den im Rekurs vorgebrachten Rügen nicht auf die Seesicht der Liegenschaft Einfluss nehmen zu können (vgl. Ziff. III. 7.2). Schliesslich wollte der Be-

- 37 - schuldigte durch seine Drohung eine Zahlung an seine Mutter erzwingen. Damit ist sowohl Vorsatz als auch die Bereicherungsabsicht gegeben.

### **E. 2.3**

Die Privatklägerin verlangt weiter Zins in der Höhe von 5% seit dem 5. August 2021, mit der Begründung, an diesem Tag sei die zweite Überweisung der vereinbarten Gesamtsumme erfolgt (act. 31 S. 4). Diese Behauptung deckt sich mit den Akten (vgl. act. 15/5). Folglich ist auch der Zins antragsgemäss zuzusprechen.

### **E. 2.3.1**

Wer bei Begehung der Tat nicht weiss und nicht wissen kann, dass er sich rechtswidrig verhält, handelt nicht schulhaft. War der Irrtum vermeidbar, so mildert das Gericht die Strafe (Art. 21 StGB). Ein Verbotsirrtum liegt vor, wenn dem Täter das Unrechtsbewusstsein trotz Kenntnis des unrechtsbegründenden Sachverhalts fehlt, wobei sich das Unrechtsbewusstsein gerade auf diejenigen Momente der Tat stützen muss, die sie als rechtlich verboten erscheinen lassen (BGE 115 IV 162 E. 3 m.w.H.). Ein Verbotsirrtum ist ausgeschlossen, wenn der Täter aufgrund seiner laienhaften Einschätzung weiss, dass sein Verhalten der Rechtsordnung widerspricht, wenn er also in diesem Sinne das unbestimmte Empfinden hat, etwas Unrechtes zu tun (BGE 104 IV 217 E. 2; BSK StGB/JtGB-Niggli/Maeder [4. Aufl. 2019], Art. 21 N 13 und 15). Vermeidbar ist ein Verbotsirrtum regelmässig dann, wenn der Täter selbst an der Rechtmässigkeit seines Verhaltens zweifelte oder hätte Zweifel haben müssen (BGE 129 IV 6 E. 4.1; BGer 6B\_1207/2018 vom 17. Mai 2019 E. 3.3). Werden Auskünfte bei einem Rechtsberater bzw. Anwalt eingeholt, gilt es zu berücksichtigen, dass sich der Täter auf die Auskunft nur dann

verlassen kann, wenn diesem jener Sachverhalt zur Prüfung vorlag, der vom Täter nachher verwirklicht wurde, und er durch den Rechtsberater bzw. Anwalt unter allen rechtlichen Gesichtspunkten geprüft worden ist, die auch der Täter kennen musste (BGE 98 IV 293 E. 4a). Sind Rechtsfragen umstritten, darf sich der Betroffene nicht ohne weiteres auf den für ihn günstigen juristischen Rat verlassen (BGE 129 IV 6 E. 4.2; 121 IV 109 E. 5b; BGE 6B\_804/2018 vom 4. Dezember 2018 E. 3.2).

### **E. 2.3.2**

Der Beschuldigte erfüllt sowohl den objektiven als auch den subjektiven Tatbestand der Erpressung gemäss Art. 156 Ziff. 1 StGB (vgl. unter Ziff. IV. 2.1 und 2.2). Wer einen Rekurs erhebt, um für dessen Rückzug eine Geldzahlung zu erzwingen, von der er annimmt, dass kein Anspruch darauf besteht, kann nicht ernsthaft davon ausgehen, ein strafrechtlich irrelevantes Verhalten zu begehen. Bereits

- 38 - unter diesen Umständen hätte der Beschuldigte zumindest Zweifel an der Rechtmässigkeit seines Vorgehens haben müssen.

### **E. 2.3.3**

Die Verteidigung macht indes geltend, der Beschuldigte habe sich bereits vor Einreichung des Rekurses von einem Anwalt einer von ihm damals mandatierten Kanzlei rechtlich beraten lassen; in der Folge habe ein weiterer Anwalt derselben Kanzlei auch die Vereinbarung überprüft. Keiner der beigezogenen Rechtsanwälte habe ihn auf eine mögliche strafrechtliche Relevanz seines Vorgehens hingewiesen (act. 32 S. 16). Der Beschuldigte habe deshalb darauf vertrauen dürfen, dass die Beratung durch die Rechtsvertreter der Kanzlei korrekt sei.

### **E. 2.3.4**

Die im Recht liegenden Informationen belegen, dass gerade keine gesamtliche Prüfung der Vereinbarung bzw. der Rechtmässigkeit des oben erstellten Sachverhalts vorgenommen wurde. Nach den Angaben des Beschuldigten mandatierte er Rechtsanwalt X2.\_\_\_\_\_ mit einer rechtlichen Beurteilung der Erfolgsaussichten eines Baurekurses gegen das Bauvorhaben der Privatklägerin. Zu diesem Zweck übergab er ihm die baurechtliche Bewilligung vom tt.mm.2021 (act. 5/3 S. 4 f.). Hierauf verfasste Rechtsanwalt X2.\_\_\_\_\_ ein Memorandum (act. 32/2). Bereits der eingeschränkte Auftrag und der ausschliesslich baurechtliche Inhalt dieses Memorandums zeigen, dass keine umfassende Würdigung des gesamten Sachverhalts erfolgte. Insbesondere Fragen im Zusammenhang mit einer allfälligen Entschädigungspflicht der Privatklägerin wurden nicht behandelt. Kurz vor Abschluss der Rückzugsvereinbarung vom 6. Juli 2021 (act. 2/2) liess der Beschuldigte diese dann durch Rechtsanwalt X3.\_\_\_\_\_ derselben Kanzlei überprüfen. Diesbezüglich liegt die E-Mail-Korrespondenz im Recht (act. 33/5). Auch hier ist klar erkennbar, dass lediglich eine oberflächliche Durchsicht der Vereinbarung vorgenommen wurde: Der Beschuldigte übermittelte am 5. Juli 2021 um 20:43 Uhr die SMS-Korrespondenz mit dem Zeugen sowie eine von ihm selbst erstellte Fassung der Vereinbarung, verbunden mit der Bitte, zu prüfen, ob "alles korrekt und klar formuliert" sei. Rechtsanwalt X3.\_\_\_\_\_ antwortete bereits am Folgetag um 09:39 Uhr, er habe geringfügige Ergänzungen vorgenommen und die Vereinbarung sei nun versandbereit. Dieser enge zeitliche Rahmen zwischen Anfrage und Antwort, kombiniert mit der beschränkten Instruktion, schliesst eine vertiefte rechtliche Prüfung aus. Vielmehr ergibt sich aus diesen Umständen, dass es sich um eine rein formale und

- 39 - oberflächliche Kontrolle handelte. Auch der Hinweis des Rechtsanwalts, er habe "einige wenige Ergänzungen" vorgenommen (act. 33/5), deutet nicht auf eine vertiefte inhaltliche Auseinandersetzung mit den rechtlichen Grundlagen oder eine gesamtheitliche Prüfung des Sachverhalts hin. Darüber hinaus machte der Beschuldigte anlässlich seiner Einvernahmen auch nie geltend, er habe mit den beigezogenen Anwälten jemals über die Strafbarkeit seines – nota bene den Tatbestand der Erpressung erfüllenden – Verhaltens gesprochen.

#### **E. 2.3.5**

Zusammengefasst ergibt sich, dass weder Rechtsanwalt X2.\_\_\_\_\_ noch Rechtsanwalt X3.\_\_\_\_\_ den Sachverhalt in seiner Gesamtheit prüften. Weder das baurechtliche Memorandum noch die (lediglich) redaktionelle Kontrolle der Rückzugsvereinbarung lassen erkennen, dass die Frage einer möglichen Strafbarkeit des Verhaltens des Beschuldigten überhaupt Gegenstand der anwaltlichen Beratung war. Die Konsultationen beschränkten sich somit auf Teilaspekte bzw. auf den Rekurs und boten keine hinreichende Grundlage für einen Verbotsirrtum. Sie waren mit Bezug auf die vorliegend interessierende Frage unvollständig und vermittelten im Hinblick auf die strafrechtlich relevanten Grenzen des Vorgehens keine verlässliche rechtliche Orientierung. Ein Schuldausschlussgrund nach Art. 21 StGB liegt daher nicht vor.

#### **E. 2.4**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Voraussetzungen der Haftung gemäss Art. 41 Abs. 1 OR erfüllt sind und der Beschuldigte daher zu verpflichten ist, der Privatklägerin Schadenersatz in Höhe von CHF 165'000.– zzgl. Zins zu 5% seit dem 5. August 2025 zu bezahlen. VIII. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten (gerichtliche Entscheidgebühr, die Gebühr der Anklagebehörde und die Auslagen der Untersuchung) vollumfänglich dem Beschuldigten aufzuerlegen (Art. 426 Abs. 1 StPO).

- 47 - 2. Die Verfahrenskosten setzen sich aus den Gebühren zur Deckung des Aufwands und der Auslagen im konkreten Straffall zusammen (Art. 422 Abs. 1 StPO). Die Entscheidgebühr im Rahmen eines erstinstanzlichen Verfahrens vor Bezirksgericht beträgt CHF 750.– bis CHF 45'000.– (§ 14 Abs. 1 lit. b GebV OG/ZH). Grundlage für die Festsetzung der Gebühren im Strafprozess bilden die Bedeutung des Falls, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 lit. b–d GebV OG/ZH). 3. Das vorliegende Verfahren gestaltete sich in tatsächlicher Hinsicht aufwändig, aber nicht besonders schwierig. Der Beschuldigte war nur teilweise geständig, was zu einem nicht unerheblichen Aufwand bei der Erstellung der Sachverhaltselemente führte. Auch in rechtlicher Hinsicht, insbesondere in Bezug auf die rechtliche Würdigung, war das Verfahren eher aufwändig. Es rechtfertigt sich damit, die Verfahrenskosten bei CHF 6'000.– festzusetzen. Hinzu kommen die Auslagen der Untersuchung in der Höhe von CHF 3'700.– (act. 21; act. 22). 4. Die Privatklägerin beantragt eine Prozessentschädigung in der Höhe von CHF 7'420.– inklusive Mehrwertsteuer (act. 28/1–2; act. 31). Gemäss Art. 433 Abs. 1 StPO hat ein Beschuldigter bei einer Verurteilung die Privatklägerschaft für die im Verfahren erwachsenen Kosten und Umtriebe inklusive eines allenfalls nötigen Rechtsbeistandes zu entschädigen. Die Privatklägerschaft hat ihre Entschädigungsforderung zu beantragen, zu beziffern und zu belegen (Art. 433 Abs. 2 StPO). Die Höhe der Prozessentschädigung wurde ausgewiesen und belegt (act. 28/1–2) und erscheint

im geltend gemachten Umfang von CHF 7'420.– inklusive Mehrwertsteuer angemessen.  
Es wird erkannt:

### **E. 3**

Zur Hauptverhandlung vom 4. Juni 2025 erschienen Staatsanwalt lic. iur. C.\_\_\_\_\_ und der stellvertretende Staatsanwalt MLaw D.\_\_\_\_\_ für die Staatsanwaltschaft, der Beschuldigte persönlich in Begleitung seiner erbetenen Verteidigerin Rechtsanwältin MLaw, LL.M. X.\_\_\_\_\_, sowie Rechtsanwalt MLaw Y1.\_\_\_\_\_ mit seiner Substitutin MLaw Y2.\_\_\_\_\_ namens und in Begleitung von E.\_\_\_\_\_ für die Privatklägerin (Prot. S. 5).

#### **E. 3.1**

Das Gericht misst die Strafe innerhalb des Strafrahmens nach dem Verschulden des Täters zu. Es berücksichtigt dabei das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse sowie die Wirkung der Strafe auf das Leben des Täters (Art. 47 Abs. 1 StGB). Das Verschulden wird nach der Schwere der Verletzung oder nach der Gefährdung des betroffenen Rechtsguts, nach der Verwerflichkeit des Handelns, den Beweggründen und Zielen des Täters sowie danach bestimmt, wie weit der Täter nach den inneren und äusseren Umständen in der Lage war, die Gefährdung oder Verletzung zu vermeiden (Art. 47 Abs. 2 StGB; BGE 144 IV 313 E. 1.2).

##### **E. 3.1.1**

Das Gericht legt seinem Urteil denjenigen Sachverhalt zugrunde, den es nach seiner freien, aus der Hauptverhandlung und den Untersuchungsakten geschöpften Überzeugung als verwirklicht erachtet (Art. 10 Abs. 2 StPO). Ist der Beschuldigte nicht geständig und äussert er insbesondere andere Sachverhaltsdarstellungen, als sich durch die übrigen Beweismittel und Indizien ergeben, so ist nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung aufgrund der Aussagen sämtlicher Beteiligten und aller in Betracht fallenden Umstände zu prüfen, ob der nicht mit Sicherheit feststehende Sachverhalt als gegeben erachtet werden kann (OGer ZH SB180390-O vom 22. November 2019 E. III.4.5).

##### **E. 3.1.2**

Gemäss der aus Art. 8 und Art. 32 Abs. 1 BV fliessenden und in Art. 6 Ziff. 2 EMRK sowie Art. 10 Abs. 3 StPO verankerten Maxime "in dubio pro reo" ist bis zum gesetzlichen Nachweis seiner Schuld zu vermuten, dass der wegen einer strafbaren Handlung Beschuldigte unschuldig ist. Als Beweislastregel bedeutet die Maxime, dass es Sache der Anklagebehörde ist, die Schuld des Angeklagten zu beweisen, und nicht dieser seine Unschuld nachweisen muss. Als Beweiswürdigungsregel besagt die Maxime, dass sich das Strafgericht nicht von der Existenz eines für den Beschuldigten ungünstigen Sachverhaltes überzeugt erklären darf, wenn bei objektiver Betrachtung Zweifel bestehen, ob sich der Sachverhalt so verwirklicht hat (BGE 145 IV 154 = Pra 108 [2019] Nr. 139 E. 1.1 m.w.H.; BGE 124 IV 86 E. 2b). Aufgabe des Gerichts ist es, in objektiver Würdigung des gesamten Beweisergebnisses zu prüfen, ob es von einem bestimmten Sachverhalt überzeugt ist und an sich mögliche Zweifel an dessen Richtigkeit zu überwinden vermag (Art. 10 Abs. 2 StPO; BGE 144 IV 345 E. 2.2.3.2 m.w.H.). Bloss abstrakte oder theoretische Zweifel dürfen dabei nicht massgebend sein, weil solche immer möglich sind (BGer 6B\_297/2007 vom 4. September 2007 E. 3.4 und BGer 1P.333/2002 vom

- 11 - 12. Februar 2002 = Pra 93 [2004] Nr. 51 E. 1.4; BSK StPO/JStPO-Tophinke, [3. Aufl. 2023], Art. 10 N 82).

### **E. 3.1.3**

Der Grundsatz "in dubio pro reo" findet als Beweislastregel keine Anwendung, wenn der Beschuldigte eine ihn entlastende Behauptung aufstellt, ohne dass er diese in einem Mindestmass glaubhaft machen kann. Es tritt nämlich insoweit eine Beweislastumkehr ein, als nicht jede aus der Luft gegriffene Schutzbehauptung von der Anklagebehörde durch hieb- und stichfesten Beweis widerlegt werden muss. Ein solcher Beweis durch die Staatsanwaltschaft ist nur dann zu verlangen, wenn gewisse Anhaltspunkte wie konkrete Indizien oder eine natürliche Vermutung für die Richtigkeit der Behauptung des Beschuldigten sprechen oder wenn der Beschuldigte sie sonst wie glaubhaft macht (Trechsel, Struktur und Funktion der Vermutung der Schuldlosigkeit, SJZ 77 [1981], S. 317 ff., S. 320; Groner, Beweisrecht, Beweise und Beweisverfahren im Zivil- und Strafrecht, 2011, S. 165 f.).

### **E. 3.2**

Für die Zumessung der Strafe ist zwischen der Tat- und der Täterkomponente zu unterscheiden. Bei der Tatkomponente ist als Ausgangspunkt die objektive Schwere des Delikts, d.h. das objektive Verschulden, festzulegen und zu bewerten. Dabei ist anhand des Ausmasses des Erfolgs sowie auf Grund der Art und Weise des Vorgehens zu beurteilen, wie stark das strafrechtlich geschützte Rechtsgut beeinträchtigt worden ist. Ebenfalls von Bedeutung ist die kriminelle Energie,

- 41 - der Tatbeitrag bei der Tatausführung durch mehrere Täter sowie ein allfälliger Versuch. Hinsichtlich des subjektiven Verschuldens sind insbesondere das Motiv, die Beweggründe, die Willensrichtung sowie das Mass an Entscheidungsfreiheit des Täters zu beurteilen (OFK-StGB-Heimgartner, [21. Aufl. 2022], Art. 47 N 7 ff. m.w.H.). Die Täterkomponente umfasst die persönlichen Verhältnisse, das Vorleben, insbesondere frühere Strafen oder Wohlverhalten, und das Verhalten nach der Tat und im Strafverfahren, insbesondere gezeigte Reue und Einsicht, oder ein abgelegtes Geständnis (OFK-StGB-Heimgartner, [21. Aufl. 2022], Art. 47 N 14 ff. m.w.H.). 4. Konkrete Strafzumessung

#### **E. 3.2.1**

Stützt sich die Beweisführung im Wesentlichen auf die Aussagen von Beteiligten, so sind diese frei zu würdigen. Es ist anhand sämtlicher Umstände, die sich aus den Akten und den Verhandlungen ergeben, zu untersuchen, welche Sachdarstellung überzeugend ist, wobei es vorwiegend auf den inneren Gehalt der Aussagen ankommt, verbunden mit der Art und Weise, wie die Angaben erfolgen. Beim Abwägen von Aussagen ist dabei zwischen der Glaubwürdigkeit einer Person und der Glaubhaftigkeit der Aussagen zu unterscheiden. Die Glaubwürdigkeit bildet die Grundlage für den Entscheid, ob einer Person getraut werden kann, während die Glaubhaftigkeit der Aussagen für die im Prozess massgebliche Entscheidung bedeutungsvoll ist, ob sich die entscheidenden Tatsachen auch wie geschildert ereignen haben. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt der Glaubwürdigkeit einer Person indes nur untergeordnete Bedeutung zu, da sie keine Rückschlüsse auf die Glaubhaftigkeit der konkreten Aussagen derselben erlaubt (BGE 133 I 33 E. 4.3; Bender, Die häufigsten Fehler bei der Beurteilung von Zeugenaussagen, SJZ 81 [1985], S. 53 ff., S. 55). Bei der Würdigung von Aussagen darf nicht einfach auf die Persönlichkeit oder allgemeine Glaubwürdigkeit von Aussagenden abgestellt werden. Massgebend ist vielmehr die Glaubhaftigkeit der kon-

- 12 - kreten, im Prozess relevanten Aussagen. Diese sind einer kritischen Würdigung zu unterziehen, wobei auf das Vorhandensein von sogenannten Realitätskriterien grosses Gewicht zu legen, aber auch auf Widersprüche und Erweiterungen zu achten ist.

### **E. 3.2.2**

Als Kennzeichen wahrheitsgetreuer Aussagen sind unter anderem die innere Geschlossenheit und Folgerichtigkeit in der Darstellung des Geschehensablaufes, spontane, detailreiche Schilderungen, individuell geprägte, originelle oder aussergewöhnliche Geschehnisse enthaltende Äusserungen und die Verflechtung der Aussage mit bewiesenen Umständen und inhaltliche Konstanz des für den Befragten subjektiv Wichtigen zu werten. Aussagen über selbst erlebte Ereignisse unterscheiden sich in ihrer Qualität von Aussagen, die nicht auf selbst erlebten Vorgängen beruhen. Die Aussage muss realitätsnah und zumindest für das Kerngeschehen logisch konsistent und detailliert sein. Die Kernhandlung soll mit bestimmten räumlichen und örtlichen Verhältnissen und zeitlichen Begebenheiten verknüpft sein. Demgegenüber führen innere Hemmungen und die Gefahr, entdeckt zu werden, insbesondere beim nicht die Wahrheit Aussagenden zu einer unklaren, zweideutigen, blassen und strukturbrüchigen Aussage sowie zu einer im Tatsachenkern mageren Kurzaussage. Auf eine nicht glaubhafte Aussage weist vor allem das Fehlen von Realitätskriterien, aber auch das Vorhandensein sogenannter Fantasie- oder Lügensignale hin (vgl. Bender/Häcker/Schwarz, Tatsachenfeststellung vor Gericht, 5. Aufl., 2021, S. 100 ff.).

### **E. 3.2.3**

Fantasie- oder Lügensignale sind Unstimmigkeiten oder grobe Widersprüche in den eigenen Aussagen, Zurücknahme oder erhebliche Abschwächung in den ursprünglichen Anschuldigungen, Übersteigerungen in den Beschuldigungen im Verlaufe mehrerer Einvernahmen, unklare, verschwommene oder ausweichende Antworten sowie gleichförmig, eingeübt und stereotyp wirkende Aussagen. Ein Schuldiger wird die begangene Tat relativieren, banalisieren, um sich selbst nicht in ein schlechtes Licht zu rücken. Er tendiert eher dazu, anderen negative Handlungen zu unterstellen oder stellt auf Fragen Gegenfragen. Schuldige neigen zu Übertreibungen und vor allem auch zu Auslassungen. Schuldige lassen Zeiteinheiten weg, machen Zeitsprünge, bagatellisieren, pauschalisieren und antworten ausweichend. Andererseits sagt die Tatsache, dass sich ein Beschuldigter aggress-

- 13 - siv verhält, nichts über seine Schuld bzw. seine Unschuld aus (Tavor, Gericht und Expertise, Aussagepsychologie einmal anders in: Schriften der Stiftung für die Weiterbildung schweizerischer Richter, SWR/Band 6, Bern 2005, S. 153 ff.). Fehlen Realitätskriterien oder finden sich Lügensignale, so gilt dies als Indiz für eine Falschaussage. 4. Beweiswürdigung

## **E. 4**

Am 10. Juni 2025 wurde das Urteil mündlich eröffnet, kurz begründet und der erbetenen Verteidigerin des Beschuldigten, dem stellvertretenden Staatsanwalt sowie der Rechtsvertretung der Privatklägerin im Dispositiv ausgehändigt (act. 34; Prot. S. 36).

### **E. 4.1**

Tatkomponente

#### **E. 4.1.1**

Hinsichtlich der objektiven Tatkomponente ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Deliktobetrag von CHF 165'000.– um eine beträchtliche Summe handelt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich der Beschuldigte eines an sich zulässigen Rechtsmittels bediente, indem er einen Baurekurs erhob, und dass er auch keine weiteren Mittel einsetzte, um die Zahlung an seine Mutter zu erwirken. Nichtsdes- trotz ist festzuhalten, dass die Zwangslage der Privatklägerin über einen Monat andauerte. Während diesem Zeitraum musste sie ernsthaft befürchten, dass ihr aufgrund des durch den Rekurs verursachten Baustopps ein existenzbedrohender finanzieller Schaden drohen könnte. Erschwerend fällt ins Gewicht, dass der Be- schuldigte nicht im Affekt oder im Rahmen einer Kurzschlusshandlung agierte, son- dern vielmehr planmässig und strategisch vorging, um eine erhebliche Zahlung zu erzwingen, auf welche er keinen Anspruch hat. Die objektive Tatschwere ist mit Blick auf die erwähnten Umstände nicht mehr leicht zu bezeichnen.

#### **E. 4.1.2**

Hinsichtlich der subjektiven Tatkomponente ist festzuhalten, dass der Be- schuldigte ausschliesslich finanzielle Motive verfolgte. Es ging darum, einen mög- lichst hohen Betrag zu erlangen. Aufgrund seiner langjährigen Berufserfahrung im Bauwesen war ihm die Tragweite seines eigenen Handelns, insbesondere die aus dem Baustopp resultierende Zwangslage der Privatklägerin bewusst, was sein Vor- gehen noch verwerflicher erscheinen lässt. Anzeichen für eine finanzielle Notlage, die sein Verhalten allenfalls relativieren könnten, bestehen nicht. Vielmehr ist ak-

- 42 - tenkundig, dass dem Beschuldigten wie auch seiner Mutter ausreichende finenzi- elle Mittel zur Verfügung standen (vgl. act. 17/3–4 und act. 18/3). Eine Relativie- rung des objektiven Tatverschuldens aufgrund der subjektiven Tatschwere lässt sich daher nicht rechtfertigen.

#### **E. 4.1.3**

Nach dem Gesagten ist sowohl in objektiver als auch in subjektiver Hinsicht von keinem leichten Verschulden mehr auszugehen, weshalb eine Freiheitsstrafe von 12 Monaten angemessen erscheint (vgl. BGer 6P.5/2006 vom 12. Juni 2006).

##### **E. 4.1.3.1**

Vorab ist festzuhalten, dass es sich bei der Privatklägerin um eine Gesell- schaft mit beschränkter Haftung (GmbH) handelt. Diese wird gemäss Art. 814 Abs. 4 i.V.m. Art. 718a Abs. 1 OR gegen aussen durch ihren Geschäftsführer ver- treten. Demzufolge werden die Aussagen von E.\_\_\_\_\_ in seiner Funktion als Ge- schäftsführer und Vertreter der Privatklägerin beurteilt.

##### **E. 4.1.3.2**

Was die allgemeine Glaubwürdigkeit des Vertreters der Privatklägerin an- belangt, ist zu berücksichtigen, dass er als Geschäftsführer und Anteilsinhaber zur Wahrung der Interessen der Privatklägerin verpflichtet ist. Die Privatklägerin hat als unmittelbar Geschädigte ein Interesse am Ausgang des Verfahrens, insbesondere im Hinblick auf die Durchsetzung ihrer Zivilforderung. Hinzu kommt, dass der Ver- treter der Privatklägerin selbst an den Geschehnissen beteiligt und davon unmittel- bar betroffen war, weshalb nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass er versucht gewesen sein könnte, die Vorgänge zu Gunsten der Privatklägerin darzu- stellen. Was das persönliche Verhältnis zwischen dem Vertreter der Privatklägerin und dem Beschuldigten anbelangt, ist festzuhalten, dass sowohl

der Beschuldigte (act. 5/1 F/A 115) als auch der Vertreter der Privatklägerin (act. 7/1 F/A 49; act. 7/3

- 15 - F/A 6) übereinstimmend angegeben haben, sich vor dem Bauprojekt nicht gekannt zu haben.

#### **E. 4.1.4**

Glaubwürdigkeit des Zeugen I.\_\_\_\_\_ Bezüglich der allgemeinen Glaubwürdigkeit von I.\_\_\_\_\_ ist festzuhalten, dass er zum Beschuldigten vor dem Beginn des Bauprojekts in keiner Beziehung stand (act. 8/3 S. 2). Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass I.\_\_\_\_\_ gemeinsam mit E.\_\_\_\_\_ die Privatklägerin gegründet und bis wenige Monate vor seinen Einvernahmen noch an dieser beteiligt war (act. 8/1 F/A 18; act. 8/3 S. 3). Andererseits war er zum Zeitpunkt der Einvernahmen nicht mehr an der Privatklägerin beteiligt und mithin auch nicht mehr zur gesellschaftsrechtlichen Treue verpflichtet. Die ehemalige Interessensbindung vermag die Glaubwürdigkeit seiner Aussagen nur unwesentlich zu beeinträchtigen.

#### **E. 4.2**

Täterkomponente

##### **E. 4.2.1**

Der Beschuldigte ist in der Schweiz aufgewachsen und verfügt über eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung. Seit über dreissig Jahren ist er als selbstständiger Unternehmer im Bereich der Boden- und Wandbeläge tätig und somit beruflich etabliert. Er ist ledig, lebt in einer Partnerschaft und ist Vater einer erwachsenen Tochter. Seine wirtschaftlichen Verhältnisse sind als geordnet zu bezeichnen; im Jahr 2021 versteuerte er ein Einkommen sowie ein Vermögen von jeweils rund CHF 100'000.– (act. 5/1 F/A 9–26; Prot. S. 6–8). Der Beschuldigte weist keine Vorstrafen auf (vgl. act. 17/1).

##### **E. 4.2.2**

Hinsichtlich des Verhaltens des Beschuldigten während des Strafverfahrens ist festzuhalten, dass er sich während des gesamten Strafverfahrens kooperativ zeigte. Zu seinen Lasten wirkt hingegen, dass er weder Reue noch Einsicht in das Unrecht seines Handelns erkennen liess. Insgesamt wirkt sich die Täterkomponente neutral aus, weshalb die Strafe weder erhöht noch gesenkt wird. 5. Verbindungsbusse Eine bedingte Strafe kann gemäss Art. 42 Abs. 4 StGB unter anderem aus general- und spezialpräventiven Aspekten mit einer Busse nach Art. 106 StGB verbunden werden. Verbindungsstrafen kommen danach insbesondere in Betracht, wenn dem Täter der bedingte Vollzug einer Geld- oder Freiheitsstrafe gewährt wird, ihm aber dennoch mit der Auferlegung einer zu bezahlenden Busse einen spürbaren Denkkettel verpasst werden soll (BGE 134 IV 1 E. 4.5.1; 134 IV 60 E. 7.3.1 m.w.H.). Da im vorliegenden Fall eine bedingte Freiheitsstrafe auszusprechen ist (vgl. nachfol-

- 43 - gend unter Ziff. VI. 3), dem Beschuldigten indes einen spürbaren Denkkettel verpasst werden soll, ist ihm zusätzlich eine Busse aufzuerlegen. Fällt das Gericht eine Busse aus, so bemisst es diese und die Ersatzfreiheitsstrafe je nach den Verhältnissen des Täters so, dass dieser die seinem Verschulden angemessene Strafe erleidet (Art. 106 Abs. 3 StGB). Aufgrund der obigen Erwägungen und Ausführungen erscheint vorliegend eine Verbindungsbusse von CHF 3'000.– als angemessen. 6. Gesamtwürdigung: Auszufällende Strafe Unter Berücksichtigung sämtlicher massgebender Strafzumessungsfaktoren er-

scheint es dem Verschulden und den persönlichen Verhältnissen des Beschuldigten angemessen, den Beschuldigten mit einer Freiheitsstrafe von 12 Monaten und einer Busse von CHF 3'000.– zu bestrafen. 7. Ersatzfreiheitsstrafe Gemäss Art. 106 Abs. 2 StGB spricht das Gericht für den Fall, dass die Busse schuldhaft nicht bezahlt wird, eine Ersatzfreiheitsstrafe von mindestens einem Tag und höchstens drei Monaten aus. In ständiger Praxis erscheint ein Umwandlungssatz von einem Tag Ersatzfreiheitsstrafe pro CHF 100.– Busse als angemessen. Da der Beschuldigte vorliegend mit einer Busse von CHF 3'000.– zu bestrafen ist, erscheint eine Ersatzfreiheitsstrafe von 30 Tagen als angemessen. VI. Vollzug 1. Das Gericht schiebt den Vollzug einer Geldstrafe oder einer Freiheitsstrafe von höchstens zwei Jahren in der Regel auf, wenn eine unbedingte Strafe nicht notwendig erscheint, um den Täter von der Begehung weiterer Verbrechen oder Vergehen abzuhalten (Art. 42 Abs. 1 StGB). 2. Damit ist für die Gewährung des bedingten Strafvollzugs das Fehlen einer ungünstigen Prognose vorausgesetzt. Bei der Prognosestellung wird in Anlehnung an die herrschende Praxis auf das Fehlen von Anhaltspunkten für eine Wiederholungsgefahr abgestellt. Die Frage, ob eine unbedingte Strafe nicht notwendig er-

- 44 - scheint, um den Täter von der Begehung weiterer Delikte abzuhalten, muss vom Gericht aufgrund einer Gesamtwürdigung beantwortet werden. In die Beurteilung miteinzubeziehen sind neben den Tatumständen, das Vorleben und der Leumund sowie alle weiteren Tatsachen, die gültige Schlüsse auf den Charakter des Täters und die Aussichten seiner Bewährung zulassen. Es ist unzulässig, unter den nach Art. 42 Abs. 1 StGB zu berücksichtigenden Umständen einzelnen eine vorrangige Bedeutung beizumessen und andere zu vernachlässigen oder überhaupt ausser Acht zu lassen (BGE 134 IV 1 E. 4.2.1 f.; BGer 6B\_149/2025 vom 13. Juni 2025 E. 2.3.3; 6B\_962/2023 vom 26. Februar 2024 E. 2.3.4). 3. Da eine Strafe von weniger als zwei Jahren auszufallen ist, sind die objektiven Voraussetzungen für die Gewährung des bedingten Strafvollzugs erfüllt. Der Beschuldigte ist zudem nicht vorbestraft (vgl. act. 17/1). Unter Berücksichtigung seiner gefestigten finanziellen und persönlichen Verhältnisse, seines fortgeschrittenen Alters sowie der Tatsache, dass er erstmals mit einer Freiheitsstrafe konfrontiert wird, ist davon auszugehen, dass ihn das vorliegende Strafverfahren genügend beeindruckt hat, um künftig nicht mehr straffällig zu werden. Es liegen somit keine Anhaltspunkte vor, welche die gesetzlich vermutete günstige Prognose zu erschüttern vermögen. Dem Beschuldigten kann daher der bedingte Strafvollzug gewährt werden. 4. Schiebt das Gericht den Vollzug einer Strafe ganz oder teilweise auf, so bestimmt es dem Verurteilten eine Probezeit von zwei bis fünf Jahren (Art. 44 Abs. 1 StGB). Vorliegend sind keinerlei Gründe ersichtlich, die für die Anordnung einer besonders langen Probezeit sprechen würden. Es erscheint vielmehr aufgrund der obigen Erwägungen angemessen, eine minimale Probezeit von zwei Jahren anzusetzen.

- 45 - VII. Zivilansprüche 1. Rechtliche Grundlagen

## **E. 5**

Die erste Sitzung im März 2021

### **E. 5.1**

Im Folgenden gilt es zu prüfen, ob der Beschuldigte bereits anlässlich des ersten Gesprächs ca. im März 2021 eine Geldforderung für die Wertverminderung der Liegenschaft aufgrund der durch das Bauvorhaben der Privatklägerin zu erwartenden Einschränkung der Seesicht

gestellt hat.

## **E. 5.2**

Unbestritten und aktenkundig ist, dass im März 2021 ein erstes Gespräch zwischen dem Beschuldigten, dessen Mutter und dem Zeugen I.\_\_\_\_\_ stattfand (act. 8/1 F/A 50, 51; act. 8/3 S. 4 f.; act. 5/1 F/A 45, 47 – 48; act. 4/1). Der Beschuldigte gab zu Protokoll, es sei dabei inhaltlich um die Baupläne und die Visualisierung des Bauprojekts gegangen (act. 5/1 F/A 50; act. 5/3 S. 4; Prot. S. 9 f.). An der Hauptverhandlung erklärte der Beschuldigte aber auch, dass vielleicht von der Seesicht gesprochen worden sei, indes eine Wertverminderung der Liegenschaft zu diesem Zeitpunkt noch kein Thema gewesen sei (Prot. S. 9 f.). Diese Behauptung steht in direktem Widerspruch zu seiner Aussage in der staatsanwaltlichen Konfrontationseinvernahme vom 5. Februar 2025, wonach die Wertverminderung bereits "im Zeitpunkt [...] der Visualisierung im März" – und somit anlässlich des ersten Treffens – zur Sprache gekommen sei (act. 5/3 S. 15; vgl. auch act. 5/3 S. 18). An der polizeilichen Einvernahme vom 23. Juli 2024 gab der Beschuldigte schliess-

- 16 - lich ebenfalls an, dass sich die Parteien beim Treffen im März 2021 über die Aussicht unterhalten hätten, die durch das Bauprojekt vermindert würde (act. 5/1 F/A 51).

## **E. 5.3**

Der Zeuge I.\_\_\_\_\_ bestätigte anlässlich der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme vom 4. Februar 2025, dass sich das Gespräch beim ersten Treffen mit dem Beschuldigten um die Baupläne gedreht habe. Der Beschuldigte habe während diesem Gespräch darüber hinaus auch eine Verminderung der Seesicht und eine Wertminderung der Liegenschaft bemängelt (act. 8/3 S. 4 f.; vgl. auch act. 8/1 F/A 22). Diesbezüglich sind die Aussagen des Zeugen jedoch ebensowenig wie diejenige des Beschuldigten über alle vernünftigen Zweifel erhaben. Der Zeuge brachte nämlich an anderen Stellen auch vor, die erstmalige Artikulierung der Wertverminderung durch den Beschuldigten sei erst im Zusammenhang mit einem zeitlich späteren Treffen erfolgt (act. 8/3 S. 9; vgl. auch act. 8/1 F/A 53 und wohl auch F/A 65). Immerhin erklärt der Zeuge durchgehend, dass konkrete Beträge erstmals bei einem späteren Gespräch genannt worden seien (act. 8/1 F/A 53; act. 8/3 S. 4 f.). Dies wird vom Beschuldigten bestätigt (Prot. S. 11).

## **E. 5.4**

Zusammenfassend sind sowohl die relevanten Aussagen des Beschuldigten als auch diejenigen des Zeugen I.\_\_\_\_\_ hinsichtlich der zu untersuchenden Frage (vgl. Ziff. III. 5.1) von Widersprüchen geprägt. Es kann folglich nicht ohne vernünftige Restzweifel festgestellt werden, ob eine Zahlung der Privatklägerin an die Mutter des Beschuldigten für eine Wertverminderung der Liegenschaft bereits Thema der ersten Sitzung im März 2021 war. Der Anklagesachverhalt lässt sich diesbezüglich nicht rechtsgenügend erstellen.

## **E. 6**

Motive zur Rekurerhebung

### **E. 6.1**

Im Folgenden gilt es die Motive zur Rekurerhebung zu klären. Der Beschuldigte macht geltend, es sei ihm bei der Rekurerhebung immer nur um die Prüfung des Bauvorhabens gegangen. Er habe mit diesem lediglich die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens

klären wollen (act. 5/1 F/A 31, 34, 64 ff., 86, 118; act. 5/3 S. 8, 14). Anlässlich der polizeilichen Einvernahme gab er darüber hinaus an, er habe diese Prüfung insbesondere im Hinblick auf ein mögliches künftiges eigenes Bau-

- 17 - vorhaben veranlasst (act. 5/1 F/A 31, 34). Wie nachstehend aufzuzeigen ist, ist diese Darstellung jedoch als unglaubhaft zu beurteilen.

### **E. 6.2**

Der Beschuldigte erklärt, dass ihm die im Rekurs gerügten Punkte wichtig gewesen seien und gab unter anderem an: "[...] Was mich auch noch sehr betroffen hat, war der Punkt im Rekurs mit der Verkehrssicherheit der Ausfahrt." (act. 5/3 S. 8; vgl. auch act. 5/3 S. 21 f.; Prot. S. 21). Darüber hinaus stellte sich der Beschuldigte stets als vergleichsbereit dar und erklärte: "wir [waren] immer gesprächsbereit" (act. 5/3 S. 8) sowie "[...] Sie [die Privatklägerin] hätte ja einfach zu mir kommen können und sagen, dass die Punkte bereits in der Baubewilligung beanstandet und bereits behoben wurden. [...] [D]ann wäre dies mit dem Rekurs erledigt gewesen." (act. 5/1 F/A 120 f.). Wie nachstehend aufzuzeigen ist, erwecken die Aussagen des Beschuldigten bei einer Gesamtbetrachtung jedoch vielmehr den Eindruck, dass ihn der Rekurs und die darin enthaltenen Rügen gar nie wirklich interessierten, sondern es ihm einzig darum ging, sich einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen.

### **E. 6.3**

Zum einen gab der Beschuldigte an, den Inhalt der Baubewilligung im Zeitpunkt der Rekuserhebung gar nicht und die im Rekurs gerügten Punkte nur ungenau gekannt zu haben (act. 5/1 F/A 31, 60, 74 ff., 120; act. 5/3 S. 13 f.). Hinsichtlich dem Inhalt des Rekurses erklärte der Beschuldigte sodann (act. 5/1 F/A 31): "[...] Ich wollte, dass er [der Anwalt] dieses [das Bauprojekt] überprüft. Es kamen dann ein paar Punkte zum Vorschein, welche nicht rechtskonform sind. [...] Ich weiss die Punkte aber auch nicht genau, soviel ich weiss war etwas mit der Einfahrt nicht korrekt. [...]". Abgesehen von einigen wenigen pauschalen Hinweisen vermochte der Beschuldigte weder in der polizeilichen noch in der staatsanwaltlichen Einvernahmen genaue Beanstandungen zu benennen (act. 5/1 F/A 37, 51, 74; act. 5/3 S. 9, 13) Anlässlich der Hauptverhandlung führte er schliesslich aus: "Jetzt kenne ich ihn [den Rekurs] besser als damals." (Prot. S. 14).

### **E. 6.4**

Zum anderen ging der Beschuldigte nach dem Rückzug des Rekurses davon aus, weiterhin einen Anspruch auf die Erfüllung der im Rekurs beanstandeten Punkte zu haben. Er erklärte nämlich ausdrücklich, dass der Verzicht auf diese Punkte keine Gegenleistung für die Entschädigungszahlung dargestellt habe (Prot.

- 18 - S. 24) und auf die Frage, ob er mit der Entschädigungszahlung auf das Thema der Verkehrssicherheit verzichtet habe, entgegnete er (Prot. S. 24): "Nein. Mir war es wichtig, dass man das [die Verkehrssicherheit] prüft und die Geldzahlung nicht einfach so annimmt. Und dann denkt, es ist dann [mit den gerügten Punkten] schon gut.". Gleichzeitig räumte der Beschuldigte jedoch ein, bis heute nicht zu wissen, ob die im Rekurs gerügten Punkte korrigiert oder anderweitig berücksichtigt worden seien (act. 5/1 F/A 79 f., act. 5/3 S. 20 f., 25; Prot. S. 16, 24 f.). Zwar behauptet er, sich nach dem Rückzug des Rekurses hinsichtlich der Rekurspunkte bei der Gemeinde erkundigt zu haben (act. 5/1 F/A 79): "[...] Ich ging mal noch auf die Gemeinde nachfragen und diese sagten, dass sie nach dem

Bau diesen sowieso noch überprüfen werden. Dann war es für mich erledigt." (vgl. auch Prot. S. 24). Dieses Verhalten steht jedoch im Widerspruch zu seinem angeblich fortbestehenden Interesse an der Umsetzung der gerügten Punkte. Hätte der Beschuldigte tatsächlich Wert auf deren Umsetzung gelegt, wäre es naheliegend gewesen, sich direkt an die Privatklägerin zu wenden. Die im Rekurs beanstandeten Punkte, etwa im Bereich der Verkehrssicherheit, bezogen sich nämlich auf Themen, die von der Baubewilligung entweder gar nicht erfasst oder von der Gemeinde als unproblematisch beurteilt worden waren (vgl. act. 2/4 S. 3). Gerade solche Punkte wären nicht Gegenstand einer späteren kommunalen Baukontrolle gewesen. Warum sich der Beschuldigte in dieser Hinsicht nicht direkt an die Privatklägerin wandte, bleibt angesichts seines angeblich fortbestehenden Interesses unverständlich – zumal er nach eigener Darstellung meinte, ihr gegenüber noch einen Erfüllungsanspruch zu haben. Schliesslich wäre auch eine Nachfrage betreffend die in der Baubewilligung enthaltenen Auflagen bei der Gemeinde nicht zielführend gewesen, da diesbezüglich in der Baubewilligung eine Prüfung durch die kommunale Baukontrolle sowohl vor als auch nach Abschluss der Arbeiten ausdrücklich vorgesehen war (vgl. act. 2/4 S. 10 ff.).

### **E. 6.5**

Weiter fällt ganz allgemein auf, dass der Beschuldigte gemäss seinen eigenen Ausführungen trotz der angeblich gewichtigen Bedenken nicht nur nach dem Rückzug des Rekurses, sondern zu gar keinem Zeitpunkt versucht hat, die Privatklägerin direkt auf die gerügten Punkte anzusprechen (Prot. S. 14 16; vgl. auch act. 5/1 F/A 70 ff.). Auch nach der Rekurerhebung beim zweiten Gespräch im Juni

- 19 - 2021 sei nie inhaltlich über das Bauprojekt der Privatklägerin gesprochen worden (act. 5/3 S. 12 ff.). Diese Tatsachen stehen sowohl zur vom Beschuldigten betonten Bedeutung der im Rekurs vorgebrachten Rügen als auch zu seiner angeblichen Vergleichsbereitschaft in Dissonanz. Hätte es dem Beschuldigten tatsächlich an einer inhaltlichen Klärung der Rekurspunkte gelegen, wäre nach der allgemeiner Lebenserfahrung zu erwarten gewesen, dass er sich aktiv mit diesen auseinandergesetzt, diesbezüglich das Gespräch mit der Gegenseite gesucht und deren Bearbeitung zumindest in den Grundzügen verfolgt hätte. Stattdessen rechtfertigte der Beschuldigte sein Untätigbleiben damit, dass seiner Ansicht nach die Privatklägerin verpflichtet gewesen sei, von sich aus auf ihn zuzugehen (Prot. S. 15): "Wir hatten den Rekurs gemacht und wir müssen uns nicht mehr erklären. Der Rekurs erklärt sich von selbst. Sie hätten zu uns kommen und sich mit uns absprechen können. Sie kamen aber nur mit dem Vorschlag von den CHF 20'000.– und dem Vorkaufsrecht." (vgl. auch act. 5/1 F/A 85). Diese Auffassung erweist sich wiederum im Lichte der glaubhaften Ausführungen des Zeugen und der Auskunftsperson als falsch.

### **E. 6.6**

Der Zeuge gab durchgehend an, dass die Privatklägerin frühzeitig das Gespräch mit den Nachbarn gesucht habe, um potenziellen Baueinsparungen vorzubeugen, und dabei sowohl auf die Mutter des Beschuldigten und hiernach auch auf den Beschuldigten selbst zugegangen sei (act. 8/1 F/A 22; act. 8/3 S. 4). Nach seinen Angaben versuchte die Privatklägerin mehrfach, auf die Anliegen des Beschuldigten und seiner Mutter einzugehen. Entsprechend meldete sich die Privatklägerin nach Erteilung der Baubewilligung beim Beschuldigten mit WhatsApp-Nachricht vom 17. Mai 2021 mit

folgendem Inhalt: "Guten Morgen [...], mittlerweile haben Sie/wir den Bauentscheid [...] erhalten. Bei Fragen/Anliegen bitte jederzeit gerne melden. [...]" (act. 4/1). Darüber hinaus erklärte der Zeuge: "Wir haben ihm [dem Beschuldigten] dann angeboten, das Gelände aus Glas zu machen, damit man besser auf den See sehen könnte. Die Terasse kam aber auch nie. Wir haben auch angeboten, die Dachterrasse [gegenüber den eigenen Kunden] nicht anzubieten, nur wenn diese jemand unbedingt wolle." (act. 8/3 S. 10; vgl. auch act. 8/1 F/A 22, 52). Diese Darstellung wird im Übrigen durch den in den Untersuchungsakten liegenden WhatsApp-Verkehr untermauert (vgl. act. 4/1). Folglich kann von fehlenden

- 20 - Annäherungsversuchen der Privatklägerin, wie es der Beschuldigte glauben machen möchte, nicht die Rede sein. Vielmehr verweigerte sich der Beschuldigte selbst einer sachgerechten Lösungsfindung mit den im Rekurs vorgebrachten Rügen.

### **E. 6.7**

Summa summarum ist die Darstellung des Beschuldigten, wonach ihm die im Rekurs gerügten Punkte wichtig gewesen seien, als unglaubhaft zu beurteilen. Auch von einer echten Gesprächs- oder gar Vergleichsbereitschaft des Beschuldigten in Bezug auf diese Punkte kann nicht gesprochen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ihn die im Rekurs gerügten Punkte nicht interessierten und sie ihm gar nicht bewusst waren.

### **E. 7**

Fehlender Sachzusammenhang zwischen dem Rekursinhalt und der privatklägerischen Geldzahlung

#### **E. 7.1**

Das eigentliche Interesse des Beschuldigten galt der durch das Bauprojekt der Privatklägerin beeinträchtigten Seesicht der Liegenschaft seiner Mutter. Diese Tatsache wird allein schon dadurch untermauert, dass der Beschuldigte mehrfach zu Protokoll gab, dass er in erster Linie die Interessen der Mutter hinsichtlich der Seesicht gegenüber der Privatklägerin durchzusetzen versucht habe (Prot. S. 13 ff.; vgl. auch act. 5/3 S. 15, 24). So drückte er etwa folgende Absichten aus: "Ich wollte klarmachen, dass meine Mutter eine Entschädigung erhält. Die Seesicht und Bergsicht, die weggeht." (Prot. S. 14), sowie: "Ich tat es hauptsächlich für meine Mutter, um abzuklären, was möglich ist und ob alles korrekt gebaut wird." (Prot. S. 17; vgl. auch die Aussagen des Beschuldigten an der staatsanwaltschaftlichen Konfrontationseinvernahme vom 5. Februar 2025, bei welcher er den Ablauf der Geschehnisse in einer solchen Chronologie erzählte, dass die Interessen der Mutter hinsichtlich der Aussicht für den Rekurs massgeblich gewesen seien [act. 5/3 S. 4; vgl. auch S. 6 f.]). Dass er diesen Absichten während des Verhandlungsprozesses mit der Privatklägerin Taten folgen liess, bestätigen seine Aussagen, wonach er gegenüber der Privatklägerin sowohl von einer Einschränkung der Seesicht als auch über die dadurch verursachte Wertminderung der Liegenschaft gesprochen habe (act. 5/3 S. 15, 18; act. 5/1 F/A 51; Prot. S. 9 f.). Schliesslich ist festzuhalten, dass der Beschuldigte die verlangte Zahlung der Privatklägerin von

- 21 - CHF 165'000.- an seine Mutter für den Rückzug des Rekurses mit einer Wertminderung der Liegenschaft infolge der Einschränkung der Seesicht durch das Bauprojekt begründete (Prot. S. 18): "Jeder der am See wohnt oder Seesicht hat, weiss das. Die Seesicht ist ein wesentlicher Punkt beim Kauf eines Hauses. [...] Wenn das eingeschränkt wird, nimmt der Wert selbstverständlich ab. [...] [D]ie Seesicht war ja da und diese war

nachher nicht mehr gegeben. Dann ist die Wertminderung ja klar." (vgl. auch act. 5/3 S. 15 ff.; vgl. auch die WhatsApp-Nachricht gem. act. 2/7).

### **E. 7.2**

Der Beschuldigte räumte indes wiederholt ein, dass die Privatklägerin nach den anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften berechtigt gewesen sei, in der projektierten Höhe und Grösse zu bauen, und dass die daraus resultierende Einschränkung der Seesicht rechtlich hinzunehmen sei. So führte er schon anlässlich der polizeilichen Einvernahme vom 23. Juli 2024 aus: "[D]ie Zonenpläne wurden halt geändert und da kann ich auch nichts machen. Natürlich ist es nicht schön, wenn man etwas nicht sieht, aber es ist halt nun mal so" (act. 5/1 F/A 53) sowie "[...] die Höhe etc. sind ja vom Gesetz vorgegeben. Das einzige was nicht korrekt war, war die Ausnützung im Innenbereich. [...]" (act. 5/1 F/A 51; vgl. auch F/A 59). Auf die Frage, ob er einen Nachteil aus dem Bauprojekt für sich und seine Familie befürchte, antwortete er mit "Nein" (act. 5/1 F/A 33; vgl. auch Prot. S. 22) und er erklärte sodann auf die Erkundigung, ob die im Rekurs gerügten Punkte die Grösse des Bauprojekts betrafen: "Soviel ich weiss, war das Volumen der Wohnungen zu gross, sprich die Ausnützung. Dies hätte jedoch am Äusseren des Gebäudes nichts geändert. [...]" (act. 5/1 F/A 37; vgl. auch act. 5/1 F/A 33, 51 f., 56 ff.; act. 5/3 S. 9). Schliesslich wollte der Beschuldigte das Bauprojekt auch nicht in seiner Gesamtheit verhindern (act. 5/1 F/A 83): "[...] Gebaut wird schlussendlich sowieso. Ich wollte nichts verhindern. [...]" (vgl. auch act. 5/3 S. 14).

- 22 -

### **E. 7.3**

Zusammenfassend ist die Behauptung des Beschuldigten, ihm sei es bei der Rekurerhebung ausschliesslich um die Überprüfung des Bauvorhabens gegangen (vgl. Ziff. III. 6.1), als unglaubhaft zu beurteilen. Vielmehr ergibt sich aus seinen Einlassungen, dass der Beschuldigte erstens den Rekurs vor dem Hintergrund der von ihm zu erwarteten Beeinträchtigung der Seesicht der Liegenschaft durch seine Mutter erheben liess (vgl. Ziff. III. 7.1). Dies tat er zweitens, obwohl er davon ausging, mit den vorgebrachten Rügen weder das Bauprojekt verhindern noch Einfluss auf dessen Höhe oder Grösse – und damit auch nicht auf den Umfang der Seesicht der Liegenschaft – nehmen zu können (vgl. Ziff. III. 7.2). Mit anderen Worten: Der Beschuldigte sah zwischen den Rekurspunkten und seinem zentralen Anliegen – der Seesicht – keinen sachlichen Zusammenhang. Dies wurde vom Beschuldigten anlässlich der Hauptverhandlung vom 4. Juni 2025 im Übrigen auch ausdrücklich bestätigt. Auf die explizite Frage, ob die Zahlung der Privatklägerin von CHF 165'000.– an seine Mutter für den Rückzug des Rekurses eine Gegenleistung für die im Rekurs gerügten Punkte darstellen könnte, antwortete er mit "Nein" (Prot. S. 24).

### **E. 7.4**

Im Umkehrschluss zu den soeben gezogenen Schlüssen kann schliesslich gefolgert werden, dass der Beschuldigte von keinem Entschädigungsanspruch hinsichtlich der durch das Bauprojekt beeinträchtigten Seesicht ausgegangen ist, zumal er auch zu Protokoll gab, dass es bei rechtskonformen Bauprojekten keinen solchen Anspruch gäbe (vgl. Prot. S. 18). Zwar entstand anlässlich seiner Einvernahmen auch der Eindruck, er sei der Meinung, ihm stehe schon aufgrund des begründeten Rekurses ein Anspruch auf eine Entschädigungszahlung zu. So führte er an der Hauptverhandlung beispielsweise aus: "Ich glaube nicht, dass [jeder Bauherr, der dem Nachbar die Seesicht wegnimmt, diesem

Schadenersatz zahlen muss] [...]. Wir haben uns [aber] anwaltlich beraten lassen. Wir haben ja einen begründeten Rekurs. [...]" (Prot. S. 19). Diese Darstellung ist indes als Schutzbehauptung und damit als unglaubhaft zu beurteilen. Da der Beschuldigte zwischen den im Rekurs gerügten Punkten und seinem zentralen Anliegen – der Seesicht – keinen sachlichen Zusammenhang erkannte (vgl. Ziff. III. 7.3), kann die Zahlung der Privatklägerin auch nicht als Gegenleistung im Sinne eines Vergleichs zu den Rekurspunkten verstanden werden.

- 23 -

## **E. 8**

Zwischenfazit Der Beschuldigte ging davon aus, mit den vorgebrachten Rügen im Rekurs weder das Bauprojekt verhindern noch Einfluss auf dessen Höhe oder Grösse – und damit auch nicht auf die Seesicht der Liegenschaft – haben zu können (vgl. Ziff. III. 7.2). Der Beschuldigte ging damit im Umkehrschluss davon aus, dass er keinen Anspruch hinsichtlich einer Entschädigungszahlung aufgrund der eingeschränkten Seesicht hatte (vgl. Ziff. III. 7.4). Trotzdem erhob der Beschuldigte den Rekurs vor dem Hintergrund der von ihm erwarteten Beeinträchtigung der Seesicht der Liegenschaft (vgl. Ziff. III. 7.1). Aus der Sicht des Beschuldigten bestand folglich zwischen seinem zentralen Anliegen – der Seesicht – und den im Rekurs gerügten Punkten kein sachlicher Zusammenhang (vgl. Ziff. III. 7.3). Angesichts dieser Tatsachen kann nur die Schlussfolgerung ergehen, dass der Rekurs erhoben wurde, um einen unrechtmässigen Vorteil zu erlangen. Der Beschuldigte erhob den Rekurs mithin missbräuchlich.

## **E. 9**

Die zweite Sitzung im Juni 2021

### **E. 9.1**

Der Beschuldigte gab zu Protokoll, es sei ihm nie um Geld gegangen und er habe auch nie über eine Geldforderung gegenüber der Privatklägerin nachgedacht (Prot. S. 10, 16). Vielmehr sei die Initiative für eine finanzielle Abgeltung von der Privatklägerin ausgegangen, welche plötzlich von sich aus am zweiten Gespräch im Juni 2021 ein monetäres Angebot für den Rückzug des Rekurses samt Vorkaufsrecht an der Liegenschaft seiner Mutter unterbreitet habe, woraufhin er von der Privatklägerin gedrängt worden sei, das Angebot anzunehmen oder einen Gegenvorschlag zu machen (act. 5/1 F/A 102; Prot. S. 18, 24). In der Folge habe er auf Grundlage der Hälfte der zu erwartenden Wertminderung der Liegenschaft einen Gegenvorschlag gemacht, den die Privatklägerin umgehend akzeptiert habe (act. 5/1 F/A 27, 43, 69, 95 ff.; act. 5/3 S. 10 ff.; Prot. S. 11, 18 f.).

### **E. 9.2**

Der Beschuldigte gab an, die Höhe der behaupteten Wertminderung beruhe auf einer Einschätzung aus einem privaten Gespräch mit einem Bekannten aus der Baubranche. Dieses Gespräch habe bereits im Winter – und damit lange vor dem Rekurs vom 10. Juni 2021 – stattgefunden (act. 5/3 S. 17). Damit setzte sich der

- 24 - Beschuldigte augenscheinlich schon früh mit einem angeblichen Wertverlust der Liegenschaft auseinander. Allein deshalb bestehen erhebliche Zweifel an der Glaubhaftigkeit seiner Aussage, er habe lange kein monetäres Interesse gehegt, zumal er von der Privatklägerin vor dem Hintergrund der behaupteten Wertminderung auch einen mehr als achtmal höheren Betrag für den Rückzug des Rekurses forderte, als denjenigen,

den die Privatklägerin ihm angeboten hatte (act. 2/7). Darüber hinaus ist erneut zu betonen, dass der Beschuldigte den Rekurs gerade vor dem Hintergrund der Beeinträchtigung der Seesicht der Liegenschaft seiner Mutter erhob, obwohl zwischen den im Rekurs gerügten Punkten und seinem Anliegen der Seesicht aus seiner Sicht kein sachlicher Zusammenhang bestand (vgl. Ziff. III. 7.3). Aufgrund dieser Tatsachen ist die Behauptung des Beschuldigten, er habe nie wirklich über eine Forderung nachgedacht, als weltfremd und damit als unglaubhaft zu beurteilen. Der Beschuldigte gab vielmehr selbst an, dass er gegenüber der Privatklägerin mehrfach sowohl von einer Einschränkung der Seesicht als auch über die dadurch verursachte Wertminderung der Liegenschaft gesprochen habe (act. 5/3 S. 15, 18; Prot. S. 9 f.; act. 5/1 F/A 51). Dazu ist an dieser Stelle nochmals folgende klare Aussage des Beschuldigten hinsichtlich seiner Absicht hervorzuheben: "Ich wollte klarmachen, dass meine Mutter eine Entschädigung erhält. Die Seesicht und Bergsicht, die weggeht." (Prot. S. 14).

### **E. 9.3**

Der Zeuge gab an, dass der Beschuldigte am zweiten Gespräch im Juni 2021 nicht über die Rekurspunkte sprechen wollte, sondern eine Zahlung für den Rückzug des Rekurses gefordert habe (act. 8/1 F/A 11, 55; act. 8/3 F/A S. 5, 9,

### **E. 9.4**

Schliesslich ist das Augenmerk noch auf die entsprechenden Aussagen der Auskunftsperson E.\_\_\_\_\_ zu richten. Auch dieser erklärte durchgehend, dass der Beschuldigte beim zweiten Treffen im Juni 2021 die Rekurspunkte nie erwähnt habe (act. 7/3 F/A 27, 38, 41; vgl. auch act. 7/1 F/A 52 f., 59, 73), sondern durchgehend eine Zahlung für den Rückzug des Rekurses forderte (act. 7/3 F/A 18, 21 f., 36, 52; vgl. auch act. 7/1 F/A 23, 53, 59). Dabei handelt es sich durchaus um detaillierte Schilderungen, was als Wahrheitssignal zu werten ist. Diesbezüglich ist folgendes Zitat der Auskunftsperson beispielhaft hervorzuheben (act. 7/3 F/A 42): "[...] Man kann sagen die Farbe [des Bauprojekts] passt nicht. Das war aber nie ein Thema bei der Sitzung. [...] [Der Beschuldigte] sagte mit keinem Wort, dass ihm die Farbe nicht gefalle oder dass es hier oder dort noch einen Stein benötigen würde. Egal was! Wenn er gesagt habe, er hätte diesbezüglich ein Problem, dann wären wir für alles offen gewesen und hätte mit der Gemeinde geschaut. Ich bin immer bereit Lösungen zu finden. Das wurde aber mit keinem Wort erwähnt. Es hiess nur, dass die Sicht nicht mehr so gut sei und man wolle eine Zahlung.". Auch in diesem Zusammenhang treten indes gewisse Dissonanzen auf. So gab die Auskunftsperson in Abweichung zum Zeugen zu Protokoll, dass der Beschuldigte beim zweiten Treffen im Juni 2021 zuerst CHF 250'000.– und danach CHF 165'000.– für den Rückzug gefordert habe (act. 7/1 F/A 59, 67, 76). Jedoch lassen sich auch diese Unstimmigkeiten mit der erheblichen Zeitspanne zwischen dem streitgegenständlichen Vorfall und den Einvernahmen (rund drei Jahre) erklären. Insbesondere ist aber auch hier zu unterstreichen, dass der Kern der Aussagen der Auskunftsperson, wonach es gerade der Beschuldigte war, der eine (abstrakte) Forderung in den Raum gestellt habe, über beide Einvernahmen hinweg konsistent und widerspruchsfrei ist.

- 27 -

### **E. 9.5**

Summa summarum ist die Darstellung des Beschuldigten (vgl. Ziff. III. 9.1) als unglaubhaft zu beurteilen. Es ist hingegen erstellt, dass der Beschuldigte der Privatklägerin spätestens

am zweiten Gespräch im Juni 2021 mitteilte, dass er eine Zahlung für die behauptete Wertminderung infolge der Beeinträchtigung der Seesicht erwarte. 10. Der sich auf die Privatklägerin auswirkende Druck (Zwangslage) 10.1. Der Beschuldigte bestritt, jemals Druck auf die Privatklägerin ausgeübt oder dies beabsichtigt zu haben (act. 5/3 S. 12; Prot. S. 12, 20 f.). Er erklärte, es sei nicht seine Absicht gewesen, einen Baustopp zu erwirken (act. 5/1 F/A 31, 62 f., 83; act. 5/3 S. 8, 14), und er sei sich eines finanziellen Drucks auf die Privatklägerin infolge des Baustopps nicht bewusst gewesen (act. 5/3 S. 11). Gleichzeitig erklärte der Beschuldigte auch, dass er bei Ausbleiben einer Entschädigungszahlung den Rekurs weiterverfolgt hätte (act. 5/3 S. 24; Prot. S. 21) und ihm bewusst war, dass Verzögerungen für die Bauherrschaft erhebliche Nachteile bedeuten können. Er erklärte hierzu: "Ja, es war klar, was eine Verzögerung ist." (Prot. S. 21) sowie: "[...] [Ich war] informiert [...] dass auch Kosten uns gegenüber entstehen können. [...] Dass wenn unser Rekurs nicht rechtskräftig wird. Dass dann natürlich von der Par- tei B. \_\_\_\_\_ Schadenersatz verlangt werden kann." (act. 5/3 S. 19; vgl. auch act. 5/1 F/A 68, 85, 118). Damit beschreibt der Beschuldigte selbst ein Verhalten, das objektiv geeignet ist, erheblichen Druck zu erzeugen. Es ist im Übrigen noto- risch, dass Verzögerungen von Bauvorhaben durch Rechtsmittelverfahren für Bau- herrschaften mit erheblichen finanziellen Nachteilen verbunden sein können. Als langjährig in der Baubranche tätiger Unternehmer (über 30 Jahre; Prot. S. 8), sowie in Anbetracht seiner anwaltlichen Beratung im Vorfeld (vgl. act. 5/3 S. 19), musste dem Beschuldigten diese Tatsache bewusst gewesen sein. Sodann ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Höhe der behaupteten Wertminderung auf einer Ein- schätzung aus einem privaten Gespräch des Beschuldigten mit einem Bekannten aus der Baubranche beruhte (act. 5/3 S. 17). Gegenüber der Privatklägerin gab der Beschuldigte hingegen an, die Wertminderung sei von einer Immobilienverwaltung geschätzt worden (vgl. act. 2/7). Damit erhöhte sich nach der allgemeinen Lebens- erfahrung aus der Sicht der Privatklägerin "die Glaubwürdigkeit der Forderung" und

- 28 - der von ihr empfundene Druck, die Entschädigungszahlung leisten zu müssen. Vor diesem Hintergrund sind die Aussagen des Beschuldigten, wonach er auf die Pri- vatklägerin keinen Druck habe ausüben wollen, als unglaubhaft zu beurteilen. Das Gegenteil ist der Fall: Der Beschuldigte wollte den Rekurs als Hebel für die Leistung einer Entschädigungszahlung benutzen, auf die kein Anspruch bestand. Aufgrund des gesamten festgestellten Verhaltens des Beschuldigten gegenüber der Privatkläge- rin, insbesondere seiner Weigerung, über die Rekurspunkte zu sprechen (vgl. Ziff. III. 6.5 f.), sowie seiner Mitteilung, er erwarte eine Zahlung für die behauptete Wert- minderung infolge der Beeinträchtigung der Seesicht (vgl. Ziff. III. 9), musste die Privatklägerin schliesslich (im Umkehrschluss) davon ausgehen, dass der Beschul- digte den Rückzug des Rekurses von einer Zahlung abhängig machte (vgl. auch die Aussagen des Zeugen und der Auskunftsperson unter act. 7/1 F/A 69; act. 7/3 F/A 18; act. 8/3 S. 12 f.). 10.2. Der Zeuge erklärt schliesslich konsistent, dass die Privatklägerin insbeson- dere aufgrund der hohen Zinsen auf das eingesetzte Fremdkapital dringend darauf angewiesen gewesen sei, das Bauprojekt zeitnah umzusetzen: "Das Problem ist, dass wenn die [Bau-]Bewilligung nicht da ist, wir die Kunden verlieren und somit nichts verdienen. Bei den laufenden [hohen] Zinsen wäre dies dann kritisch gewor- den." (act. 8/1 F/A 30; vgl. auch F/A 22 ff.). Er vertrat sogar die Auffassung, dass ein langwieriger Rekurs den finanziellen Ruin der Privatklägerin bedeutet hätte (act. 8/1 F/A 81; vgl. auch act. 8/3 S. 6). Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass der Rückzug des Rekurses vom

Beschuldigten von einer Entschädigungszahlung abhängig gemacht worden sei, habe die Privatklägerin keine andere Möglichkeit gesehen, als dem Beschuldigten einen Vorschlag für eine Geldzahlung zu unterbreiten und schliesslich dessen Gegenvorschlag zu akzeptieren (act. 8/3 S. 6, 10 und 12 f.). Diese Schilderungen fügen sich nahtlos mit den bereits erstellten Tatsachen zusammen, zeigen sich über sämtliche Einvernahmen hinweg im Kern konsistent und werden im Übrigen auch durch die Angaben der Auskunftsperson im Rahmen der polizeilichen und staatsanwaltschaftlichen Einvernahmen bestätigt (act. 7/1 F/A 71, 79; act. 7/3 F/A 19, 49, 52, 56).

- 29 - 10.3. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass immerhin die Behauptungen des Beschuldigten zu seiner fehlenden Kenntnis von der konkreten finanziellen Lage der Privatklägerin, insbesondere mit Blick auf einen ihr durch die Bauverzögerung allenfalls drohenden Konkurs (act. 5/1 F/A 116, 122), glaubhaft erscheinen. Aus den Akten lässt sich nicht entnehmen, dass dem Beschuldigten entsprechende Informationen zugänglich gewesen wären. 11. Schlussfazit 11.1. Zusammenfassend können folgende strittigen Tatsachen und Schlussfolgerungen erstellt werden: - Den Beschuldigten interessierten die im Rekurs gerügten Punkte nicht (vgl. Ziff. III. 6.7). Sein eigentliches Interesse galt vielmehr der durch das Bauprojekt der Privatklägerin beeinträchtigten Seesicht der Liegenschaft seiner Mutter (vgl. Ziff. III. 7.1). Der Beschuldigte ging sodann davon aus, mit den im Rekurs gerügten Punkten weder das Bauprojekt verhindern noch Einfluss auf dessen Höhe oder Grösse – und damit auch nicht auf die Seesicht der Liegenschaft – nehmen zu können (vgl. Ziff. III. 7.2). Trotzdem erhob der Beschuldigte den Rekurs vor dem Hintergrund der von ihm erwarteten Beeinträchtigung der Seesicht der Liegenschaft (vgl. Ziff. III. 7.1). Aus der Sicht des Beschuldigten bestand folglich zwischen seinem zentralen Anliegen – der Seesicht – und den im Rekurs gerügten Punkten kein sachlicher Zusammenhang (vgl. Ziff. III. 7.3). Der Beschuldigte ging damit im Umkehrschluss davon aus, dass er keinen Anspruch hinsichtlich einer Entschädigungszahlung aufgrund der eingeschränkten Seesicht hatte (vgl. Ziff. III. 7.4). Angesichts dieser Tatsachen kann nur die Schlussfolgerung ergehen, dass der Rekurs vom Beschuldigten vorgeschoben wurde, um einen unrechtmässigen Vorteil zu erlangen. Der Beschuldigte erhob den Rekurs mithin missbräuchlich. - Der Beschuldigte gab der Privatklägerin spätestens am zweiten Gespräch im Juni 2021 zu verstehen, dass er eine Zahlung für die behauptete Wertminderung infolge der Beeinträchtigung der Seesicht erwartete (vgl. Ziff. III. 9).

- 30 - - Der Beschuldigte gab der Privatklägerin zu verstehen, dass er bei Ausbleiben einer Zahlung für die behauptete Wertminderung infolge der Beeinträchtigung der Seesicht mit dem Rekurs weiterfahren werde (vgl. Ziff. III. 10.1). - Der Beschuldigte war sich bewusst, dass mit dem Rekurs eine langfristige Blockade des Bauprojekts einhergehen und hierdurch der Privatklägerin ein hoher Schaden entstehen könnte. Er war sich darüber hinaus bewusst, dass sich die Privatklägerin aufgrund dieser Drucksituation gezwungen sehen dürfte, eine von ihm geforderte Entschädigungszahlung zu leisten (vgl. Ziff. III. 10.1). - Folglich übte der Beschuldigte mit seinem Verhalten bewusst und gewollt Druck auf die Privatklägerin aus (vgl. Ziff. III. 10.1) - Die Privatklägerin befürchtete durch den Rekurs einen hohen Schaden und vermutete gar deren Konkurs. Um ein solches Szenario zu verhindern, bot sie dem Beschuldigten für den Rückzug des Rekurses eine Zahlung von CHF 20'000.- und akzeptierte schliesslich dessen viel höheren Gegenvorschlag von CHF 165'000.- (vgl. Ziff. III. 10.2). 11.2. Nicht erstellt werden konnte jedoch zum einen der Vorwurf, der Beschuldigte habe bereits anlässlich einer ersten Sitzung im März 2021 eine

Zahlung für die Wertminderung des Grundstücks von F. \_\_\_\_\_ gefordert; zum anderen jener, wo- nach der Beschuldigte in Kenntnis eines vermuteten Konkurses der Privatklägerin eine Zahlung über CHF 165'000.– habe erwirken wollen. 11.3. Summa summarum kann der Anklagesachverhalt ohne vernünftige Restzweifel im Wesentlichen erstellt werden. Dieser ist – unter Ausschluss der genannten zwei Ausnahmen in vorstehender Randziffer – der nachfolgenden rechtlichen Würdigung zugrunde zu legen.

- 31 - IV. Rechtliche Würdigung 1. Rechtliche Würdigung der Staatsanwaltschaft Die Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis würdigt das Verhalten des Beschuldigten in rechtlicher Hinsicht als Erpressung im Sinne von Art. 156 Ziff. 1 StGB (act. 22 S. 4). 2. Erpressung

## E. 12

f.). Indes machte er in diesem Zusammenhang auch widersprüchliche Angaben zum konkreten Ablauf und Inhalt des Gesprächs vom Juni 2021. Einmal führte er aus, der Beschuldigte habe eine Wertminderung von CHF 250'000.– bis 350'000.– angegeben, weshalb der Zeuge hierauf das Gespräch mit ihm gesucht und ihm CHF 50'000.– angeboten habe (act. 8/1 F/A 22). An anderer Stelle erklärte der Zeuge wiederum, dass der Beschuldigte beim Treffen im Juni 2021 eine Wertminderung seiner Liegenschaft behauptete, woraufhin die Privatklägerin dem Beschuldigten CHF 50'000.– angeboten habe und erst hierauf dann vom Beschuldigten die Forderung von CHF 165'000.– gekommen sei (act. 8/1 F/A 53). Einmal antwortete der Zeuge auf die Frage, ob der Beschuldigte vor seiner Textnachricht

- 25 - vom 29. Juni 2021 noch andere Forderungen gestellt habe, auch mit "Nein" (act. 8/1 F/A 62). Und zu Beginn der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme vom 4. Februar 2025 konnte sich der Zeuge schliesslich an ein Treffen im Juni 2021 auch gar nicht mehr erinnern (act. 8/3 S. 17 ff.). Damit liegen klare Unstimmigkeiten vor. Solche Abweichungen lassen sich jedoch dadurch erklären, dass zwischen dem streitgegenständlichen Vorfall und den Einvernahmen (rund drei Jahre) sowie zwischen den einzelnen Einvernahmen nicht unerhebliche Zeitspannen lagen, die das Erinnerungsvermögen beeinträchtigen vermögen. Insbesondere ist jedoch festzuhalten, dass sich der Kern der Aussagen des Zeugen ungeachtet dieser Dissonanzen über alle Einvernahmen hinweg konsistent hindurchzieht. Der Zeuge gab nämlich mehrfach zu Protokoll, dass der Beschuldigte – nota bene vor dem Angebot der Privatklägerin – eine (abstrakte) Geldforderung für den Rückzug des Rekurses in den Raum gestellt habe, ohne gewillt gewesen zu sein, auf die Rekurspunkte einzugehen. Beispielhaft sei auf folgende Aussagen des Zeugen verwiesen: - act. 8/1 F/A 22: "[...] Eines Tages sagte er [der Beschuldigte] mir dann, dass dies eine Wertminderung von 250'000 - 300'000 darstellen wird. Ich suchte dann das Gespräch und bot ihm CHF 50'000.– an. Er entgegnete, dass wir nicht so günstig wegkommen würden. [...] Ich fragte nach seinem Preis, welchen er mir mit CHF 165'000.– nannte." - act. 8/1 F/A 57: "Gross [auf den Rekurs] reagieren konnte ich nicht. Ich habe das Gespräch gesucht und er machte einfach immer die Wertminderung geltend. [...]". - act. 8/3 F/A 9 auf S. 6: "[...] Seine [die des Beschuldigten] wiederholte Aussage war, dass das Haus seiner Mutter einen signifikanten Wertverlust erleiden würde und wir das kompensieren müssten. [...]". - act. 8/3 F/A 24 auf S. 10: "[...] Nachdem [...] [der Beschuldigte] gesagt hat, da entstehe eine Wertminderung, da sei Schadenersatz geschuldet. Da haben wir uns gedacht, dass wir dies mit CHF 50'000.– aus der Welt schaffen können. Da hat er nur gelacht [...]."

- 26 - - act. 8/3 F/A 34 auf S. 11: "[...] Nein... [über Anpassungen/Änderungen des Bauvorhabens wurde abgesehen von der Verkleinerung der Dachterasse nicht gesprochen.] es war recht schnell die Schadenersatz und Wertminderungsdiskussion. «Mein Haus ist jetzt weniger Wert. Wer zahlt das?»".

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.