

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH DG200194-L vom 7. April 2021

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2021-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_DG200194-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH DG200194-L du 7 avril 2021

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH DG200194-L del 7 aprile 2021

Erwägungen

E. 1

Am 16. November 2015 ging bei der Stadtpolizei Zürich ein anonymes Schreiben vom 10. November 2015 ein. In jenem führte der Verfasser aus, es würden in der von der Beschuldigten A.____ (im Folgenden die Beschuldigte genannt) gemieteten Wohnung an der (Adresse 1), wo auch illegal anwesende Personen leben würden, katastrophale (hygienische) Zustände herrschen (act. 2/1-2). Aufgrund dieses Schreibens wurde am 26. November 2015 eine Hausdurchsuchung in besagter Liegenschaft durchgeführt (vgl. dazu lit. C) und es wurden diverse Untermieter von Zimmern der von der Beschuldigten gemieteten Wohnung befragt (act. 1 S. 12 ff.). Während diesen Einvernahmen stellte sich heraus, dass die Beschuldigte noch über ein weiteres Wohnobjekt verfügen muss, dessen Zimmer sie ebenfalls an aufgenommene Asylbewerber vermietet (act. 1 S. 18). Am 7. Januar 2015 wurde daher in der Liegenschaft (Adresse 2) ein Augenschein durchgeführt (act. 90). Auch die Mieter von Zimmern jener Wohnung wurden in der Folge polizeilich einvernommen (act. 90 S. 6 f.). Schliesslich ergab sich aufgrund der polizeilichen Ermittlungen, dass die Beschuldigte auch in einer ihrem Ehemann gehörenden 4 ½-Zimmerwohnung an der (Adresse 3) in 8957 Spreitenbach Zimmer an sozial schwächer gestellte und unerfahrene Personen vermietet (act. 1 S. 30; act. 105). Hausdurchsuchungen jener Wohnung sowie der Wohnung (Adresse 2) erfolgten je am 19. September 2016 (vgl. dazu lit. C).

E. 1.1

Die Beschuldigte hat sich des gewerbsmässigen Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB schuldig gemacht. Diese Bestimmung sieht einen Strafrahmen von Freiheitsstrafe von einem Jahr bis zu zehn Jahren vor (Art. 157 Ziff. 2 StGB).

E. 1.2

Art. 49 StGB gelangt nach der Rechtsprechung bei gewerbsmässigen Delikten als Kollektivdelikte nicht zur Anwendung, da die Strafschärfung bereits durch die Qualifizierung im besonderen Teil des StGB vorgesehen ist (BGE 116 IV 121 E. 2b/aa; bestätigt in Urteil des Bundesgerichtes 6B_1366/2016 vom 6. Juni 2017 E. 4.4.2). 2. Straferhöhende und strafmindernde Umstände Innerhalb des Strafrahmens misst das Gericht gemäss Art. 47 Abs. 1 StGB die Strafe nach dem Verschulden des Täters zu (Tatkomponente), wobei es auch das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse sowie die Wirkung der Strafe auf das Leben des Täters berücksichtigt (Täterkomponente). Im Einzelnen (zum Ganzen HEIMGARTNER, in: DONATSCH/HEIMGARTNER/ISENRING/WEDER [Hrsg.], Kommentar zum StGB,

a.a.O., Art. 47 N 5 ff. m.w.H.; vgl. auch BGE 136 IV 55 E. 5.4 ff.; BGE 134 IV 60 E. 5.3; BGE 117 IV 112 E. 1):

E. 1.3

In der Literatur wird als Beispiel für eine ernste Bedrängnis im Sinne einer Zwangslage der Fall von Mietwucher ausdrücklich erwähnt. WEISSENBERGER führt unter Hinweis auf die Bundesgerichtsentscheide BGE 93 IV 85 E. 5 und BGE 92 IV

- 113 - 132 E. 2 aus, dass eine Zwangslage bspw. vorliegen könne, wenn jemand irgendeine Wohnung oder eine solche (berufs- oder ausbildungsbedingt) an einem bestimmten Ort benötige oder wenn ein Sozialhilfeempfänger nur eine massiv über- teuerte Unterkunft finde (wobei nicht bedeutsam sei, ob die staatliche Behörde ge- täuscht werde oder eine überteuerte Unterkunft zu wucherischen Bedingungen be- zahle; BSK

StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 12; so auch TRECHSEL/CRAMERI mit Verweis auf dieselben Bundesgerichtsentscheide [PK StGB-TRECHSEL/ CRAMERI, 3. Aufl. 2018, Art. 157 N 3]). Auch FEST weist darauf hin, dass drohende Woh- nungsnot eine Zwangslage bilden kann (FEST, in: Ackermann (Hrsg.), Wirtschafts- strafrecht der Schweiz, 2. Aufl. 2021, § 13 N 383). Schliesslich hat auch die neuere höchstrichterliche Rechtsprechung eine Zwangslage insbesondere für Mieter bei Wohnungsnot und für einen arbeitslosen Mieter, der Sozialhilfe bezieht und ge- sundheitliche Probleme hat, bejaht (Urteil des Bundesgerichtes 6B_301/2020 vom 28. April 2020 E. 1.1.1 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichtes 6B_388/2018 vom 13. September 2018 E. 1.2).

E. 1.4

Angesichts dieser Erwägungen befanden sich sämtliche Geschädigten res- pective (Unter-)Mieter der Beschuldigten in einer Zwangslage im Sinne des Wu- chertatbestandes von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB. 2. Offenbares Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung

E. 1.5

Der tiefere Mietzins von (TT) führt zu leicht tieferen Gesamt-Bruttoeinnah- men durch die Vermietung (vgl. oben lit. M.2). Der von (TT) bezahlte, um CHF 100.– tiefere Mietzins bewirkt, dass die Differenz von angemessenem Miet- zins und Nettomietzins nunmehr lediglich noch rund 15% beträgt und damit (ge- mäss Anklagebehörde) nicht mehr als überhöht einzustufen ist (vgl. oben lit. M.3.2 und sogleich Ziff. III.B.2). Der Schaden/wucherische Anteil reduziert sich somit

- 110 - ebenfalls. Sodann führt die geringere Zimmergrösse bei (YWH) zu den soeben er- wogenen leichten Veränderung hinsichtlich des Gesamtschadens respektive des wucherischen Anteils (vgl. oben lit. M.3.3). 2. Mit diesen Präzisierungen und Korrekturen kann der Anklagesachverhalt (einschliesslich der Anhänge 1-3) erstellt werden und ist er der folgenden rechtli- chen Würdigung zugrunde zu legen. III. Rechtliche Würdigung A. Theoretische Ausführungen zum Tatbestand des Wuchers 1. Die Staatsanwaltschaft würdigt das der Beschuldigten vorgeworfene Verhal- ten als gewerbsmässiger Wucher im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB (act. 89/5 S. 10). 2. Gemäss Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB wird wegen Wuchers bestraft, wer die Zwangslage, die Abhängigkeit, die Unerfahrenheit oder die Schwäche im Urteils- vermögen einer Person dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem anderen für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren oder versprechen lässt, die zur Leis- tung wirtschaftlich in einem offenbaren

Missverhältnis stehen. Art. 157 StGB verlangt in subjektiver Hinsicht Vorsatz, wobei Eventualvorsatz genügt (Art. 12 Abs. 1 und 2 StGB; BGE 130 IV 106 E. 7.2 mit Hinweis). 3. Der Unrechtsgehalt des Wuchers gemäss Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB liegt darin, dass der Täter die Unterlegenheit einer anderen Person ausbeutet, um ein unverhältnismässiges Entgelt für eine von ihm zu erbringende Leistung zu erzielen (DONATSCH, Strafrecht III, Delikte gegen den Einzelnen, 11. Aufl. 2018, S. 312). 4. Die Beurteilung, ob die Gegenleistung zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis steht, hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen (BGE 142 IV 341 E. 2 S. 343 f.; BGE 130 IV 106 E. 7.2 S. 109 mit Hinweis; BGE 92 IV 132 E. 1 S. 134; zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichtes 6B_918/2018 vom 24. April 2019 E. 2.4.3). Offenbar ist ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, wenn es in grober Weise gegen die Massstäbe des anständigen Verkehrs

- 111 - verstösst und die Grenzen dessen, was unter Berücksichtigung aller Umstände im Verkehr üblich ist und als angemessen gilt, erheblich überschritten sind (BGE 92 IV 132 E. 1). Massgebend für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen Preis und Leistung ist i.d.R. der reale Markt- bzw. Verkehrswert, wie er sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ergibt (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 36, m.w.H.). 5. Der Grund für die Unterlegenheit des Betroffenen kann nach dem Gesetz alternativ in einer Zwangslage, einer Abhängigkeit, einer Unerfahrenheit oder einer Schwäche im Urteilsvermögen bestehen. Diese Aufzählung ist abschliessend (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 6, m.w.H.) 6. Das Wuchergeschäft muss sodann durch Ausbeutung der Unterlegenheit zustande gekommen sein, also objektiv vom Betroffenen gerade wegen seiner Inferiorität abgeschlossen worden sein (DONATSCH, a.a.O., S. 315). Jede Ausbeutung setzt eine gewisse Mitwirkung des Opfers voraus. Insofern ist die «Einwilligung» des Bewucherten ein typisches Merkmal des Wuchertatbestandes. Es ist deshalb unerheblich, vom wem die Initiative für den Abschluss des Geschäfts ausgegangen ist, und dass der Betroffene damit einverstanden gewesen ist oder gar darauf bestanden hat (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 44). 7. Der Vorsatz muss sich namentlich auf die Schwächesituation beim Opfer, deren Ausnutzung zur Erzielung der weit übersetzten Gegenleistung ("Ausbeutung") sowie auf das offensichtliche Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung erstrecken. Der Täter braucht nur zu wissen oder in Kauf zu nehmen, dass die Vermögensvorteile gegenüber den Leistungen weit übersetzt sind; die Bewertung des Missverhältnisses als "offensichtlich" i.S. der Norm ist dagegen nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Schwächesituation, deren Bedeutung der Täter nur nach laienhafter Parallelbewertung erkennen muss (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 50, m.w.H. auf Literatur und Rechtsprechung).

- 112 - B. Subsumtion 1. Unterlegenheit / Inferiorität

E. 1.5.1

Gemäss Listenauskunft des Personenmeldeamtes betreffend (Adresse 1) vom 9. November 2016 waren die Geschädigten [Privatkläger 9], [Privatkläger 6], [Privatklägerin 8], (OB), (GGA) und [Privatkläger 10] bis zu den im Anhang 1 aufgeführten Daten an der (Adresse 1) gemeldet (act. 6/1).

E. 1.5.2

(TB) zog gemäss Listenauskunft am 3. September 2015 aus (act. 6/1). Gemäss Anhang 1 der Anklage dauerte das Mietverhältnis aber bloss bis zum 31. Juli 2015. Zugunsten der

Beschuldigten ist dem Urteil jenes frühere Datum – wie es in Anhang 1 übernommen wurde – zugrunde zu legen, da nahe liegt, dass (TB) es einfach unterliess oder vergass, die entsprechende Ummeldung vorzunehmen ((TB) zog anschliessend zu seiner Ehefrau an die ... [Adresse]; act. 16/6 S. 6). Überdies ist das Gericht an die Anklage, welche von einem Ende des Mietverhältnisses am 31. Juli 2015 ausgeht, gebunden.

E. 1.5.3

(TT) zog gemäss Listenauskunft zwar erst am 11. Oktober 2015 aus (act. 6/1), gemäss Anhang 1 dauerte das Mietverhältnis jedoch bloss bis zum 30. November 2012. Dies trifft zu. Zunächst logierte er nämlich im – anklagerelevanten – Zimmer LH gemäss Mietvertrag vom 24. Mai 2012. Per 1. Dezember 2012 zog er dann in das – deutlich grössere und daher nicht anklagerelevante (vgl. unten Ziff. 1.6) – Zimmer LV (alt) (vgl. beide Mietverträge in act. 20/38). Dieses Mietverhältnis kündigte die Beschuldigte mit Formular vom 29. Juni 2015 per 30. September 2015 (act. 29/5 Abgriff 1.4; vgl. auch Gesprächsnotizen der AOZ, welche am

E. 1.5.4

(Geschädigter 2) zog gemäss Listenauskunft zwar erst am 21. November 2015 aus (act. 6/1), gemäss Anhang 1 dauerte das Mietverhältnis aber bloss bis

- 30 - zum 30. Juni 2013. Dies trifft auch bei ihm zu. Der erste Mietvertrag mit der Beschuldigten vom 24. November 2012 betraf nämlich das – anklagerelevante – Zimmer LH. Am 30. Juni 2013 unterzeichnete er dann einen Mietvertrag betreffend das – deutlich grössere und daher nicht anklagerelevante (vgl. unten Ziff. 1.6) – Zimmer RM (vgl. beide Mietverträge in act. 20/39).

E. 1.5.5

(DAG) zog gemäss Listenauskunft am 1. Mai 2016 aus (act. 6/1). Gemäss Anhang 1 endete das Mietverhältnis am 30. April 2016. Dieser minimalste Unterschied von einem Tag ist vorliegend nicht relevant und vernachlässigbar, zumal das Gericht an die Anklage gebunden ist.

E. 1.5.6

Die AOZ bezahlte für [Privatkläger 1] zehn Monatsmieten einschliesslich derjenigen für Juni 2016. Per 16. Juni 2016 zog er jedoch an seine neue Wohnadresse (act. 28/6 Abgriff 2, Gesprächsnotiz vom 8. Juni 2016). Demzufolge hat die Staatsanwaltschaft das Ende des Mietverhältnisses korrekterweise auf den 15. Juni 2016 festgelegt, zumal per Ende Juli 2016 ohnehin die Ausweisung der Beschuldigten und ihrer Untermieter erfolgte, was im Juni 2016 schon bekannt war.

E. 1.5.7

(PM)s Mietvertrag war bis 31. Januar 2011 befristet (act. 20/31; act. 16/25). Sodann unterzeichnete auch (JFNB) einen bis 31. Januar 2015 befristeten Mietvertrag (act. 20/34), weshalb die Anklagebehörde, in Abweichung zur der Beschuldigten vorgelegten Liste (Beilage 3 zu act. 15/3), zu Recht vom Enddatum gemäss Mietvertrag (31. Januar 2015) ausgeht.

E. 1.5.8

Anlässlich der Einvernahme der Beschuldigten vom 6. Februar 2017 wurde ihr eine Mieterliste vorgelegt (Beilage 3 zu act. 15/3). Diese wurde von ihr nicht beanstandet (act.

15/3 S. 3 f.; act. 5 S. 15). Auch heute wurde die Anklage seitens der Verteidigung in dieser Hinsicht nicht substantiiert bestritten (vgl. act. 110 S. 9). Hinsichtlich der Geschädigten (TB), (FT), (MI), (MA), (SRH), [Privatkläger 7] und (PC) ist daher von jenen Enddaten der Mietverhältnisse auszugehen, die so Aufnahme in Anhang 1 der Anklageschrift fanden. Überdies ergeben sich diese – mit Ausnahme von (PC) – auch anhand der von den Sozialen Diensten Zürich bzw. der

- 31 - AOZ bezahlten (letzten) Monatsmieten (act. 28/6 Abgriff 14 [(TB)]; act. 28/6 Abgriff 24 [(FT)]; act. 28/6 Abgriff 20 [(MI)]; act. 22/13/1-6 [(MA) und (SRH)]; act. 28/7 Abgriff 4 [[Privatkläger 7]]).

E. 1.5.9

Hinsichtlich [Privatkläger 4] gibt es Abweichungen von wenigen Tagen hinsichtlich Ende des Mietverhältnisses zwischen der von der Beschuldigten anerkannten Mieterliste (Beilage 3 zu act. 15/3; 17. März 2015) und dem Ende des Mietverhältnisses gemäss Anhang 1 (31. März 2015). Einerseits ist diese relativ geringe Differenz von einem halbem Monat nicht relevant, da die Anzahl geleisteter Monatsmieten entscheidend sein wird. Andererseits ergibt sich das Ende des Mietverhältnisses auch aus der von der AOZ bezahlten (letzten) Monatsmiete, welche für März 2015 erfolgte (act. 28/6 Abgriff 13).

E. 1.5.10

Die Beschuldigte kündigte den Mietvertrag mit (WA) mit Schreiben vom 16. August 2011 per 30. September 2011. Vor der Schlichtungsbehörde Zürich einigten sich die beiden auf eine Mieterstreckung bis 31. Januar 2012 (act. 28/6 Abgriff 12). Demzufolge endete das Mietverhältnis wie in Anhang 1 angegeben an jenem Datum.

E. 1.5.11

Für (FG) bezahlte die AOZ lediglich eine Monatsmiete (für Juni 2015; act. 28/6 Abgriff 18). Somit ist von einem Ende des Mietverhältnisses am 30. Juni 2016 auszugehen, wie es in Anhang 1 aufgelistet ist, selbst wenn (FG) den Mietvertrag erst mit Schreiben vom 16. Juli 2015 per 31. Juli 2015 kündigte (act. 28/6 Abgriff 18), zumal sich dies zugunsten der Beschuldigten auswirkt.

E. 1.5.12

Gemäss Anhang 1 endete das Mietverhältnis von [Privatkläger 12] am 31. Juli 2015. Er gab demgegenüber an, er habe fünf Monate an der (Adresse 1) gewohnt (act. 16/33 S. 2), was ein Mietende Ende August 2015 ergeben würde. Bereits Anfang August 2015 zog jedoch [Privatkläger 1] in das Zimmer RV (neu) bzw. 5 ein, während auch [Privatkläger 12] – gemäss seinen Angaben – im damaligen Zeitpunkt noch in jenem Zimmer wohnte. Dem fallführenden polizeilichen Sachbearbeiter fiel diese Überschneidung ebenfalls auf, weshalb er sich bei den Geschädigten schriftlich nach dem bewohnten Zimmer sowie der Mietdauer erkundigte (act. 13 S. 10 f.). Die von [Privatkläger 12] und [Privatkläger 1] retournierten

- 32 - Grundrisspläne einschliesslich Mietdauern überschritten sich immer noch (act. 14/2-3). [Privatkläger 12] teilte dem polizeilichen Sachbearbeiter am 1. Februar 2019 jedoch telefonisch mit, dass es "gut sein könne", dass er nur vier Monate bei der Beschuldigten gewohnt habe (act. 13 S. 10). Die Anklagebehörde ist daher zurecht von einem Ende des Mietverhältnisses nach bereits vier Monaten – am 31. Juli 2015 – ausgegangen.

E. 1.6

Die Verteidigung brachte in der Untersuchung vor, es habe sich um sogenannte "serviced apartments" gehandelt, was in den Gutachten nicht berücksichtigt werde (act. 83/11/7 S. 2). Gemäss Kriterienkatalog des Verbandes Hotellerie Schweiz sind Serviced Apartments innerhalb der Beherbergungslandschaft an der Schnittstelle zur Hotellerie einzuordnen, wobei die Serviced Apartments insbesondere mit Beherbergungs- und nicht mit Mietverträgen operieren und die Apartments in Schlaf-, Wohn- und Nasszellenbereich unterteilt sind (Kriterienkatalog Serviced Apartments von HotellerieSuisse abrufbar unter: Serviced Apartments Kriterienkatalog (hotelleriesuisse.ch), zuletzt besucht am 6. April 2021). Die Beschuldigte stellte Mietverträge (und keine Beherbergungsverträge) aus und ihre Zimmer wiesen keine eigenen Nasszellen auf. Es liegen daher keine Serviced Apartments vor, zumal auch keinerlei weitere Dienstleistungen wie beispielsweise ein kostenpflichtiger Reinigungsservice angeboten wurden (eine Gemeinschaftsküche schliesst

- 65 - das Vorliegen eines Serviced Apartments indes nicht aus und wäre bei tieferen Kategorien [bis zu zwei Sternen] möglich). Der Gutachter war demzufolge nicht gehalten, diesen Umstand zu berücksichtigen.

E. 1.6.1

(MA), der ein paar Monate an der (Adresse 1) gewohnt hatte, führte aus, nichts gegen die Beschuldigte zu haben, ausser dass sie ihm das Depot noch nicht zurückbezahlt habe. Sein Zimmer sei gross gewesen, die Möblierung – bestehend

- 39 - aus grossem Bett und Schrank – ok, aber die Küche und das WC seien hygienisch gesehen immer ein Problem gewesen. Es hätten viele Leute dort gewohnt, es habe viel Lärm gegeben und ausserhalb des Zimmers sei alles sehr schmutzig gewesen. Insekten habe er nie gesehen. Heizung, Toiletten und Duschen hätten funktioniert. Wegen der vielen Leute sei es aber manchmal nicht möglich gewesen zu duschen. Manchmal sei tagelang nicht gereinigt worden. Man habe nicht auf dem WC sitzen können (act. 16/1 S. 1 ff.).

E. 1.6.2

[Privatkläger 4] gab an, sein Zimmer sei extrem eng gewesen, da es halbiert worden sei. Ausgestattet sei es mit einem Bett, einem kleinen Schrank und einem Sofa – jeweils in gebrauchtem Zustand – gewesen. Die Küche sei schlecht gewesen, es habe nur vier Herdplatten gegeben, jeder habe kochen wollen, weshalb man warten müssen. Es habe eine Toilette und ein Bad mit Toilette und einer Waschmaschine gegeben. Die Wäsche sei, wenn man keinen Wäscheständer gehabt habe, an einem Seil im Flur aufgehängt worden. Wegen der Feuchtigkeit habe er schwarze Flecken in seinem Zimmer gehabt. Als die Toilette defekt gewesen sei, sei sie erst nach langen Tagen repariert worden. Sie habe gewackelt, weshalb man das Gefühl gehabt habe, sie falle irgendwann um. Als es Kakerlaken gehabt habe, habe sich die Beschuldigte erst nach ca. zwei Wochen darum gekümmert. Die allgemein zugänglichen Räume hätten sie (die Mieter) selber gereinigt (act. 16/2 S. 1 ff.).

E. 1.6.3

(MA) sagte aus, es hätten schlechte hygienische Zustände geherrscht und es habe Schimmel gehabt. Die Küche sei stark verschmutzt und schimmelig gewesen. Im Bad hätte es starken Schimmel gehabt und es sei schmutzig gewesen. Das WC sei stark verschmutzt gewesen.

Es habe kleine Schaben und Kakerlaken gehabt. Sein Zimmer sei mit einem Schrank, einem Bett sowie einem kleinen Kühlschrank in nicht neuem, aber brauchbarem Zustand ausgestattet gewesen (act. 16/4-5 je S. 1 ff.).

E. 1.6.4

(TB) führte aus, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Fernseher sowie einem Schrank in gutem Zustand möbliert gewesen. Zu Beginn sei alles ordentlich und sauber gewesen. Es habe im Flur auch genug Platz gegeben. Dann habe die Beschuldigte ein Zimmer geteilt und im Flur noch ein Zimmer gemacht. Von da an

- 40 - habe es keine Ordnung mehr gegeben und es sei nicht mehr sauber gewesen. Es habe in vielen Zimmern Schimmel gehabt und überall Ungeziefer, gegen welches die Beschuldigte erst sehr spät etwas unternommen habe. Was gegen den Schimmel unternommen worden sei, wisse er nicht. Seit seinem Einzug habe die Beschuldigte nie etwas repariert (act. 16/6 S. 1 ff.).

E. 1.6.5

(OB), die mit ihrem Mann [Privatkläger 6] an der (Adresse 1) gewohnt hatte, erklärte, ihr Zimmer sei extrem klein gewesen. Es sei mit einem Bett von 90 cm Breite, einem Stuhl und einem Kühlschrank möbliert gewesen. Deren Zustand sei "es ging" gewesen. Die Wäsche habe im Flur an einem Seil getrocknet werden müssen. Die sanitären Anlagen und Küchengeräte hätten funktioniert. Es habe aber viele Kakerlaken und eine Maus gehabt. Zudem sei das Nachbarzimmer von viel Schimmel befallen gewesen. Die Beschuldigte habe nie gereinigt und trotz Meldung von Mängeln nichts gemacht. Sie – also die (Unter-)Mieter – hätten alles selber gemacht und seien ihr "eigener Hauswart" gewesen (act. 16/7 S. 1 ff.).

E. 1.6.6

(GGA) gab zu Protokoll, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Stuhl und einem Schrank möbliert gewesen. Diese seien aber alt gewesen, weshalb er eigene Möbel mitgebracht habe (was zu einer Mietreduktion von CHF 100.– geführt habe). Einen Kühlschrank und einen Fernseher habe er auch gehabt. Sodann sei eine Waschmaschine mit einer Zahlkarte zur Verfügung gestanden. Die Wäsche habe im Flur an einem Seil aufgehängt werden müssen. Die sanitären Anlagen und Küchengeräte hätten funktioniert. Er habe kein Ungeziefer gesehen. Er habe die Beschuldigte nur einmal reinigen sehen. (S) habe jeweils sauber gemacht, irgendwann habe er es aber aufgegeben. Es habe keinen Hauswart gegeben, es habe gestunken und sei verrostet gewesen. Die Toilette sei sehr, sehr schmutzig gewesen (act. 16/8-9 je S. 1 ff.).

E. 1.6.7

(YWH) erklärte, sein Zimmer sei mit einem Doppelbett, einem Schrank und einem Kühlschrank, einem kleinen Fernseher sowie einem Stuhl ausgestattet gewesen. Es sei "kein gutes Material", das Bett sei aber gut gewesen. Die Küche und das Bad seien in sehr schlechtem Zustand gewesen. Es habe immer wieder etwas

- 41 - in der Küche gefehlt. Es habe auch Kakerlaken in der Küche gehabt. Die Beschuldigte habe nie geputzt, obwohl auf einem Plan gestanden sei, dass sie zwei Mal wöchentlich putze. Mängel seien nie behoben worden (act. 16/10 S. 1 ff.).

E. 1.6.8

[Privatkläger 6], der Ehemann der Geschädigten (OB), gab an, in seinem Zimmer habe es ein Bett, einen Tisch und einen Stuhl gehabt. Nach viel Diskutieren habe es einen Kleiderschrank im Gang gegeben. Wenn etwas defekt gewesen sei, habe die Beschuldigte nichts gemacht, sondern gesagt, dass die Mieter das selber machen oder reparieren sollen, auf Mängelmeldungen habe sie mit "mach doch selber" reagiert. Zwei Platten des Herdes hätten nicht richtig funktioniert, es habe Kakerlaken und schwarze Flecken aufgrund der Feuchtigkeit gehabt. Es sei alles immer sehr schmutzig gewesen (act. 16/11 S. 1 ff.).

E. 1.6.9

[Privatkläger 1] sagte aus, sein Zimmer sei schlecht, da zehn Personen dort wohnen würden. Die Zimmer seien zudem bloss mit dünnen Trennwänden abgetrennt, weshalb es ringhörig sei. Sein Zimmer – ausgestattet mit einem Bett, einem Schrank und einem neuen Kühlschranks – sei sehr eng gewesen, er habe "schräg laufen" müssen. Der Flur und die allgemein zugänglichen Räume seien sehr schmutzig gewesen, weil keiner gereinigt habe, daher hätten sie dann selber gereinigt. Bei einem Freund im Zimmer habe es Schimmel gehabt. Wenn man die Beschuldigte auf Mängel angesprochen habe, habe sie keine Antwort gegeben und die Anliegen ignoriert (act. 16/12-13 S. 1 ff.).

E. 1.6.10

[Privatkläger 7] gab zu Protokoll, der Zustand der Wohnung/des Zimmers sei sehr schlecht gewesen. Er habe bei Freunden übernachtet und wenn er dort genächtigt habe, sei er spät nach Hause gekommen. Er habe auch nie dort geduscht, da man immer lange warten müsse. Es habe immer alles lange gedauert, sei es auf der Toilette oder in der Küche. Die Kleider habe er bei Freunden gewaschen (act. 16/14 = act. 97/5 je S. 3-6).

E. 1.6.11

[Privatklägerin 8] gab an, ihr Zimmer sei mit einer Fensterbank, einem Bett und einem kleinen Kühlschranks ausgestattet gewesen. Die Möbel seien in gutem Zustand gewesen. Sie habe nicht alle Sachen mitnehmen können. Die Wäsche

- 42 - habe im Gang aufgehängt werden müssen. In der Küche habe ein "Puff" geherrscht. Als ein WC verstopft gewesen sei, habe es nach der Meldung einige Zeit gedauert, bis es behoben worden sei. Bei anderen Sachen habe es aber nur ein bis zwei Tage gedauert. Sie sei nie von der Beschuldigten "zusammengeschissen" worden. Im Bad habe es Schimmel gehabt und ein Kabel sei heruntergehängt. Zudem habe es Ratten gehabt. Geputzt habe die Beschuldigte nicht. Sie selber und ein Nachbar hätten gereinigt (act. 16/15-16 je S. 1 ff.). Ihre Aussagen korrespondieren mit den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich betreffend ihre Wohnsituation, wonach sie am 6. Mai 2015 mitteilte, auf Wohnungssuche zu sein, da die Wohnverhältnisse nicht zumutbar seien, der Nachbar ständig kiffe, die Post nicht komme und der Lärm nicht zu ertragen sei (Beilage 4 S. 12 zu act. 17/3). Am 4. Juni 2015 erklärte sie ihrem Sozialarbeiter, sie empfinde die Wohnsituation prekär, man bekomme alles mit – Drogenkonsum, Streit, Musik etc. (a.a.O. S. 14).

E. 1.6.12

(MK) führte aus, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Schrank, einem Regal und einem Fernseher ausgestattet gewesen, deren Zustand "gegangen" bzw. "ok" gewesen sei. Es habe Kakerlaken und auch Mäuse in der Küche gehabt. Es sei eine "Wohnung aus Karton" gewesen. Wenn man telefoniert habe, hätten alle anderen es auch gehört. Es habe keinen Hauswart und keine Ordnung gegeben. Die Beschuldigte habe ab 2012 keine Mängel

behaben, sondern einfach gesagt, sie sollen das selber kaufen und beheben (act. 16/18-19 je S. 1 ff.).

E. 1.6.13

(PM), der knapp zwei Monate – vom 1. Dezember 2010 bis Ende Januar 2011 – an der (Adresse 1) wohnte, gab zu Protokoll, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Nachttisch, einem Pult, einem Fernseher, einem Sofa, einem Schrank und einem kleinen Wohnzimmertisch ausgestattet gewesen – alles relativ neu. Er habe keine Mängel festgestellt und es sei sauber gewesen. Die Beschuldigte habe wohl einmal wöchentlich gereinigt. Es sei ihm auch kein Ungeziefer aufgefallen (act. 16/21 S. 1 ff.).

E. 1.6.14

[Privatkläger 9], der fast fünf Jahre an der (Adresse 1) wohnte, führte aus, dass er morgens oft ohne die Zähne putzen zu können, aus dem Haus gehen müssen, da alles besetzt gewesen sei. Auch die Küche habe man nicht nutzen können, weil sie immer belegt gewesen sei. Er habe ein Bett, einen Schrank, einen

- 43 - kleinen Kühlschrank und einen Fernseher in gutem Zustand in seinem Zimmer gehabt. Allerdings habe der Fernseher nicht mehr funktioniert, nachdem Kontrolleure gekommen seien. Bei seinem Einzug sei alles schön gewesen, dann habe niemand mehr sauber gemacht und es habe Kakerlaken gegeben. Habe man die Beschuldigte auf Mängel angesprochen, habe sie sich aufgeregt, "immer schlechte Antworten gegeben" bzw. einfach diskutiert, weshalb die Mieter die Reparaturen meistens selber gemacht hätten – beispielsweise Ersetzen von Lampen und des Duschschlauchs. Zur Untermauerung seiner Aussagen reichte der Privatkläger [Privatkläger 9] eine Natelaufnahme der – extrem stark verschmutzten – Toilette ins Recht (Beilage 2 zu act. 16/22; act. 16/22-23 je S. 1 ff.).

E. 1.6.15

(PM) – von Ende November 2010 bis Ende Januar 2011 an der (Adresse 1) wohnhaft – führte aus, er habe ein Bett, einen Schrank, einen Stuhl und ein Möbel mit einem Fernseher in normalem Zustand gehabt. Die Wohnung sei normal respektive sauber gewesen, in seinem Zimmer sei alles "ok" gewesen, den Rest habe er nicht benutzt. Er habe weder Schimmel noch Ungeziefer gesehen. Wer gereinigt habe, wisse er nicht (act. 16/25 S. 1 ff.).

E. 1.6.16

(SRH) beanstandete insbesondere, dass es nicht sauber gewesen sei, man habe warten müssen, bis man habe kochen können, und dass es Schimmel in ihrem Zimmer (in welchem sie mit ihrem Mann und ihrer Tochter gewohnt hatte) gehabt habe. Zudem sei das Bett alt und klein gewesen, weshalb sie auf dem Boden geschlafen hätten; die Möbel seien sehr alt gewesen. Eine Toilette habe nicht funktioniert, die Spülung sei kaputt gewesen, das Wasser sei nicht abgelaufen und der Boden sei ganz nass gewesen. Ungeziefer habe sie nicht gesehen. Zwei Mal habe sie jemanden reinigen sehen, einen Mann und eine Mieterin (act. 16/27 S. 1 ff.). Diese Aussagen werden untermauert von den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich, in welchen am 18. November 2015 festgehalten wird, dass ein unhygienischer Zustand aus hygienischer Sicht herrsche, mit einem Kleinkind in diesem Zimmer zu leben (Beilage 2 zu act. 17/3 S. 19).

E. 1.6.17

Auch (Geschädigter 2)s Zimmer war mit einem Bett, einem Schrank, einem Kühlschrank und einem kleinen Tisch möbliert. Das Bad habe ab und zu funktioniert, wenn nicht, sei es verstopft gewesen. Es habe Mäuse und Kakerlaken in der

- 44 - Küche (und Kakerlaken auch in seinem Zimmer) gehabt. Etwas schimmelig sei auch sein Zimmer gewesen (act. 16/30-31 je S. 1 ff.).

E. 1.6.18

(LY) führte aus, die Küche, das Bad und der Korridor seien sehr schmutzig gewesen. Sie hätten selber geputzt, Geld für den Kauf von Reinigungsmitteln zusammengelegt und einen Putzplan entworfen. Es habe – vor allem in der Küche – Kakerlaken gehabt. Sie habe in ihrem – grossen – Zimmer einen Einbauschränk, ein Bett, einen Fernseher, zwei nicht stabile Stühle sowie einen kaputten Kühlschrank gehabt (act. 16/32 S. 1 ff.).

E. 1.6.19

[Privatkläger 12] gab hinsichtlich der Möblierung und des Zustandes der Wohnung an, er habe umgehend nach seinem Einzug begonnen, eine neue Wohnung bzw. ein neues Zimmer zu suchen, da es wegen der Ringhörigkeit "kein Privatleben" gegeben habe. In allen allgemein zugänglichen Räumen sei es schmutzig gewesen und, weil die Wäsche im Gang habe aufgehängt werden müssen, habe es Schimmel gehabt. Sein Bett sei gleich nach seinem Einzug zu Bruch gegangen, die Beschuldigte habe zwar ein neues bestellt, er habe dieses jedoch bezahlen müssen (act. 16/33 S. 1 ff.).

E. 1.6.20

(WY) erklärte, er habe ein Bett, einen Schrank, einen Fernseher sowie einen Kühlschrank gehabt. Deren Zustand sei "ok" gewesen. Der Zustand der Zimmer und der Wohnung sei in Ordnung – es sei sauber gewesen. Wegen der vielen Bewohnern habe man warten müssen. Er habe kein Ungeziefer gesehen und keine Schimmelbildung feststellen können (act. 16/34 S. 1 ff.).

E. 1.7

Die Verteidigung brachte in der Untersuchung zudem vor, der Gutachter habe nicht berücksichtigt, dass die Zimmer möbliert vermietet worden seien (act. 83/11/7 S. 2) und auch die Beschuldigte gab das heute – zumindest sinngemäss – zu Protokoll (Prot. S. 10). Hierzu erklärte der Gutachter, dass dieser Umstand bei der Bemessung der angemessenen Mieten berücksichtigt worden sei, da bei einem solchen Vermietungskonzept, also der Vermietung von Einzelzimmern, die Zimmer fast immer möbliert seien. Dies sei im Rahmen der Vergleichsobjekte berücksichtigt worden. Bei der Vermietung einzelner Zimmer sei es üblich, dass diese möbliert seien (act. 17/4 S. 6 f.). So seien die Vergleichsobjekte an der Luisen- und der Langstrasse sowie in Niederglatt ebenfalls möbliert gewesen (a.a.O. S. 7). Dieses Vorbringen ist somit nicht zu hören, da der Möblierung bei der Berechnung der angemessenen Mietzinse Rechnung getragen wurde.

E. 1.8

In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen erscheint das Gutachten – entgegen der Ansicht der Verteidigung (act. 110 S. 8) – weder als einseitig noch als unter der verdachtsbezogenen Perspektive erstellt, zumal vorliegend lediglich auf die vom Gutachter als marktüblich bzw. angemessen angesehenen Mietzinsen für die jeweiligen Zimmer (und nicht auf seine weiteren Erkenntnisse und Ausführungen) abgestellt wird. Es ist damit kein

Grund ersichtlich, auf das Gutachten von (MAS) sowie dessen Ergänzungen hinsichtlich der Ermittlung der marktüblichen und angemessenen (Unter-)Mietzinse nicht abzustellen. Das Gutachten und dessen Ergänzungen sind unter Einbezug der dem Gutachten beiliegenden Dokumente (act. 19/17/2-19) schlüssig und plausibel und der Gutachter ging – wo dies möglich war respektive ein entsprechender Spielraum bestand – jeweils von der für die Beschuldigte günstigsten Variante aus. 2. (Adresse 1)

E. 1.9

Viele Untermieter sprachen sodann von Kakerlaken. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass sie damit "bloss" den von ca. Mai 2014 bis zum 25. August 2014 dokumentierten Befall mit Deutschen Schaben meinen (wie dies auch die Beschuldigte ausführte: act. 15/12 S. 5). Mit Schreiben vom 6. August 2014 teilte die (H) Immobilien AG der Beschuldigten mit, dass eine Inspektion der Liegenschaft wegen Ungeziefers stattgefunden habe und ein massiver Befall von Deutschen Schaben festgestellt worden sei (Beilage 10 zu act. 15/12). Zudem erwähnte auch (KM) diesen Befall (act. 17/5 S. 5 f.) und er vermerkte Entsprechendes in seinen Gesprächsnotizen mit [Privatkläger 9] (Beilage 2 zu act. 17/16). Dass es zu einem Kakerlaken- bzw. Schabenbefall kam, räumt zudem auch die Beschuldigte ein (act. 15/1 S. 16). Da nicht nur einzelne Untermieter von Ratten (bzw. teilweise von Mäusen) sprachen, sondern auch der zuständige Inspektor des Amtes für Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich (UGZ) am 16. Dezember 2015 Rattenkot fand (act. 1 S. 25), ist davon auszugehen, dass es – zumindest vereinzelt – auch Ratten in der Wohnung gab, zumal die Beschuldigte dies heute einräumte und ausführte, es habe vor dem Haus auf dem Parkplatz eine "Rattenhöhle" gegeben und die Ratten seien wegen Essensresten auf dem Balkon auch in die Wohnung gekommen (act. 107 S. 15). Von weiterem bzw. anderem Ungeziefer – ausser den Schaben und den Ratten – ist nicht auszugehen.

- 46 -

E. 1.10

Dass die einzelnen Zimmer bzw. die Wohnung sehr ringhörig war, wird von zahlreichen Untermietern übereinstimmend zu Protokoll gegeben (act. 16/1 S. 8 und S. 12 [(MA)]; act. 16/8 S. 4 [(GGA)]; act. 16/12 S. 5 [[Privatkläger 1]]; act. 16/33 S. 5 und S. 9 [[Privatkläger 12]]: "man hatte im eigenen Zimmer kein Privatkleben"; act. 97/5 = act. 16/14 je S. 4 und act. 97/6 S. 3 [[Privatkläger 7]]). Angesichts des Umstandes, dass die Beschuldigte einzelne Zimmer bloss mit Wänden aus Spanplatten unterteilte bzw. errichtete, erstaunt dies nicht. Selbst die Beschuldigte musste zugeben, dass das bei Wänden aus Spanplatten der Fall sei (act. 15/11 S. 24). Ringhörigkeit räumte sie schliesslich auch an der heutigen Hauptverhandlung ein (act. 107 S. 14).

E. 1.11

Dass (ZK), (PM), (PM) und (WY) sodann keine wesentlichen Beanstandungen hinsichtlich der hygienischen Zustände vorbrachten, überrascht nicht. (ZK) wohnte bloss einen Monat in der Wohnung an der (Adresse 1) respektive gab an, eigentlich gar nie dort gewesen zu sein, sondern jeweils bei Freunden geschlafen zu haben (act. 16/20 S. 10 f.). (PM) führte ausdrücklich aus, es sei sauber gewesen, ihm sei kein Ungeziefer aufgefallen, die Wohnung sei in einem ordentlichen Zustand gewesen und es seien ihm keine Mängel aufgefallen (act. 16/21 S. 7). (PM) und (WY) sagten Ähnliches aus (act. 16/25; act. 16/34). Dass diese Personen so aussagen, erstaunt nicht und vermag die anderslautenden Angaben

der übrigen Untermieter nicht in Zweifel zu ziehen. (PM) und (PM) wohnten nämlich bloss je etwa zwei Monate an der (Adresse 1) – von Anfang Dezember 2010 bis Ende Januar 2011 – und zudem in der Anfangszeit der Untervermietung der Zimmer durch die Beschuldigte, als sie noch reinigte (vgl. dazu hinten lit. G.2.2) und die Zustände noch besser waren (act. 16/21 S. 2). (WY) logierte zwar rund ein halbes Jahr an der (Adresse 1), dies aber im Jahr 2011 und mithin ebenfalls noch in der Anfangsphase der Vermietungstätigkeit der Beschuldigten in besagter Liegenschaft (vgl. act. 16/34 S. 2). Schliesslich gab auch (TB) – ab Februar 2012 an der (Adresse 1) wohnhaft – an, am Anfang sei es schön und sauber gewesen. Es habe genug Platz gegeben und alles sei in Ordnung gewesen. Danach habe sie (die Beschuldigte) ein Zimmer geteilt und im Flur noch ein Zimmer gemacht. Es habe von da an keine Ordnung mehr gegeben und sei nicht mehr sauber gewesen (act. 16/6 S. 8).

- 47 -

E. 1.12

Dass die 7-Zimmerwohnung an der (Adresse 1) mit bloss einer Küche, einem separaten WC sowie einem Bad/WC bei bis zu elf Untermietern – alles erwachsene Personen – überbelegt ist, versteht sich von selbst, zumal teilweise noch Ehefrauen der Mieter und sogar noch Kinder in vermieteten Zimmern wohnten (so (MA) mit Ehefrau (SRH) und Tochter; [Privatkläger 6] mit Ehefrau (OB)). Verschiedentlich – und ohne Weiteres nachvollziehbar – wurde seitens der Untermieter denn auch ausdrücklich bemängelt, dass einfach zu viele Personen dort gewohnt hätten und deswegen die Toiletten, das Bad und die Küche immer belegt gewesen seien und es zu langen Wartezeiten gekommen sei (act. 16/1 S. 9 [(MA)]; act. 16/2 S. 10 [[Privatkläger 4]]; act. 16/9 S. 8 [(GGA)]; act. 16/12 S. 5 [[Privatkläger 1]]; act. 97/5 = act. 16/14 je S. 4 [[Privatkläger 7]]; act. 16/15 S. 4 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/30 S. 7 [(Geschädigter 2)]; act. 16/34 S. 10 [(WY)]).

E. 1.13

Dass Schimmel gesundheitsgefährdend sein und Augen, Haut und Atemwege reizen kann, ist allgemein bekannt. Ferner können Allergien auftreten und Atemwegsreizungen können sich mit der Zeit zu einer chronischen Bronchitis (Husten) und zu Asthma weiter entwickeln (vgl. Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel (admin.ch); zuletzt besucht am 6. April 2021). Schaben können sodann Gebäude, Gegenstände und Nahrung durch ihren Kot verschmutzen, Krankheitserreger übertragen und allergische Reaktionen auslösen (vgl. Deutsche Schabe – Wikipedia; zuletzt besucht am 6. April 2021). Ratten können durch Ausscheidungen oder als sog. Vektoren (Übertragung des Erregers ohne Erkrankung) ebenfalls schwere Krankheiten übertragen wie beispielsweise Gelbsucht, Trichinose, Salmonellose, Fleckfieber (Typhus) und Paratyphus, Bandwurm, Amöbenruhr, Tollwut, Rattenfieber und Tuberkulose. Sodann besteht die Gefahr, dass Ratten an Kabeln und Einrichtungsgegenständen nagen und so erhebliche Schäden herbeiführen können. Schliesslich können Ratten Lebensmittelvorräte kontaminieren und verunreinigen (Alles zu Krankheiten und Schäden durch Ratten (rentokil.com); zuletzt besucht am 6. April 2021).

E. 1.14

Aus den dargestellten Umständen – Überbelegung, Schaffung neuer Zimmer durch Installation von Wänden aus Spanplatten einhergehend mit Ringhörigkeit, mehrheitlich ungenügender hygienischer Zustand, teilweise bauliche Mängel,

- 48 - Schimmelbildung – ist zweifelsohne zu schliessen, dass die Wohnqualität in den Zimmern bzw. in der von der Beschuldigten gemieteten Wohnung an der (Adresse 1) dauerhaft herabgesetzt war, weshalb die Geschädigten aufgrund dieses Zustandes einer Gefährdung ihrer Gesundheit ausgesetzt und/oder ihre Wohnqualität dauerhaft herabgesetzt war.

E. 1.15

Den insofern weitgehend kongruenten Aussagen der Untermieter an der (Adresse 1) kann schliesslich entnommen werden, dass die Beschuldigte trotz entsprechender Mängelmeldungen keinerlei Anstrengungen unternommen hatte, die Situation zu verbessern und einen genügenden Zustand herzustellen. Die Untermieter sagten dazu beispielsweise aus, wenn man sie auf Mängel angesprochen habe, habe sie sich "geärgert" (act. 16/7 S. 10 [(OB)]), habe sie gesagt, man solle es "doch selber machen", sie habe es "nie akzeptiert" und "immer rum diskutiert" (act. 16/11 S. 14 [(DG)]), habe man "von ihr keine gescheite Antwort bekommen" (act. 16/18 S. 7 [(MK)]) und sie habe gesagt "wenn ihr wollt, macht es selber; wenn nicht, dann nicht" (act. 16/31 S. 12 [(Geschädigter 2)]).

E. 1.16

Die Anklageziffern 4-7 können hinsichtlich der (Adresse 1) somit anklagegemäss erstellt werden mit der Einschränkung, dass zu Beginn der Vermietungstätigkeit der Beschuldigten die Untermieter noch die Möglichkeit hatten, die Wäsche im Keller zu waschen und zu trocknen. 2. (Adresse 2)

E. 2

Hinsichtlich der Beschuldigten findet sich keine Verfügung der Staatsanwaltschaft betreffend die formelle Eröffnung einer Strafuntersuchung in den Akten. Dieser Umstand zeitigt jedoch keinerlei Auswirkungen, zumal solchen Eröffnungsverfügungen bloss deklaratorische Bedeutung zukommt und diesbezügliche Mängel nicht zur Nichtigkeit des eingeleiteten Strafverfahrens führen (BSK StPO-OMLIN, Art. 309 N 39 und N 46). Der Beschuldigten wurde anlässlich ihrer ersten Einvernahmen jedenfalls mitgeteilt, dass gegen sie eine Strafuntersuchung betreffend gewerbsmässigen Wucher eröffnet worden sei (act. 15/1 S. 1; act. 15/2 S. 2).

- 12 -

E. 2.1

Die folgenden, mit Verfügung vom 21. Januar 2020 bei der Zürcher Kantonalbank beschlagnahmten Guthaben auf den Konten der Beschuldigten sind daher einzuziehen und zur Kostendeckung zu verwenden: Guthaben von CHF 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, Guthaben von CHF 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, sowie Guthaben von CHF 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte.

- 141 -

E. 2.1.1

Die Beschuldigte schloss mit rund 40 verschiedenen Personen wucherische (Unter-)Mietverträge über Zimmer mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche, Bad und WC. Dies ist eine erhebliche Anzahl. Für eine gewerbsmässige Begehung bewegt sie sich aber noch eher im unteren Bereich. Die vermieteten Zimmer befanden sich in drei verschiedenen Wohnungen/Liegenschaften in der Stadt Zürich (zwei Wohnungen) sowie in Spreitenbach (eine Wohnung).

E. 2.1.2

Angesichts der von ihr gebotenen Leistungen standen die Mietzinse von brutto CHF 900.– bis CHF 1'260.–, die sie für die Wohnungen in der Stadt Zürich ((Adresse 1), Kreis 9, und (Adresse 2), Kreis 11) verlangte, in einem ganz deutlichen Missverhältnis. Die von der Beschuldigten verlangten Nettomietzinse überstiegen die gutachterlich als angemessen eruierten Nettomietzinse um bis zu 150%. Beispielsweise bezahlten einige Geschädigte für ein nur 7.2 m² grosses Zimmer einen Nettomietzins (unter Berücksichtigung von Nebenkosten, WLAN und Reinigung) von CHF 859.07 (bei einem Bruttomietzins von CHF 1'100.–), für welches Zimmer ein Nettomietzins von CHF 343.– angemessen gewesen wäre. Die Zimmer an der (Adresse 3) in Spreitenbach vermietete die Beschuldigte zwar zu günstigeren Mietzinsen von brutto CHF 700.– bis CHF 750.–. Dennoch liegt betreffend das kleinste Zimmer von 7.6 m² immer noch ein wucherischer Mietzins vor.

- 122 -

E. 2.1.3

Der Deliktsbetrag beläuft sich nicht auf die gesamten (Brutto-)Mieteinnahmen von über CHF 600'000.–, sondern nur – aber immerhin – den wucherischen Anteil der Mieteinnahmen von rund CHF 108'000.–. Einen erheblichen Teil der Mieteinnahmen hat sich die Beschuldigte durch ihre Leistung, das Überlassen eines Zimmers in einer ihrer Wohnungen, tatsächlich verdient. Diesbezüglich dürfen jedoch die ungenügenden hygienischen und zumindest teilweise mangelhaften baulichen Zustände, die Gesundheitsgefährdung wegen Schimmelbildung, Schaben- und Rattenbefall sowie die Überbelegung der Wohnungen einhergehend mit deren Übernutzung nicht ausser Acht gelassen werden. Insbesondere die Zustände an der (Adresse 1), in welcher Wohnung im Sommer 2016 elf erwachsene Personen in der ursprünglichen 7-Zimmerwohnung lebten, waren unhaltbar. Zum einen betrug die Breite des Flurs an einer Stelle in der Wohnung an der (Adresse 1) gerade mal noch 57 cm – über die Distanz fast der gesamten Einbauschränke. Zum anderen standen den elf Bewohnern bloss ein Bad (mit WC und Badewanne), eine separate Toilette und eine Küche (mit vier Herdplatten und einem Backofen) zur Verfügung. In den Wohnungen an der (Adresse 3) und (Adresse 2) war die Übernutzung nicht ganz so ausgeprägt. Aber auch (Adresse 2) stand den fünf Mietern bloss eine Toilette zur Verfügung. Überdies musste in allen drei Wohnungen jeweils in den Badezimmern gewaschen werden, da die Waschmaschinen dort standen, was die Wartezeiten für die Badezimmerbenutzung erheblich verlängert haben dürfte.

E. 2.1.4

Die Beschuldigte wusste respektive konnte zumindest davon ausgehen, dass die meisten Geschädigten sich gegen die mangelhaften Zustände in den Liegenschaften nicht zur Wehr setzen können (mangels entsprechender finanzieller und/oder sprachlicher und/oder kognitiver Fähigkeiten). Dass sie angesichts dieses Wissens nichts zur Behebung dieser Unzulänglichkeiten unternahm, wirkt sich ebenfalls leicht verschuldenserhöhend aus.

E. 2.1.5

Verschuldenserschwerend kommt die lange Deliktsdauer von insgesamt mehr als sechs Jahren (Dezember 2010 bis Februar 2017; (Adresse 1): 1. Dezember 2010 bis 28. Juli 2016; (Adresse 2): 1. September 2012 bis 28. Februar 2017;

- 123 - (Adresse 3): 29. September 2014 bis 31. Januar 2017) hinzu. Zudem liess die Beschuldigte nicht von sich aus von ihrem deliktischen Tun ab, sondern ein anonymes Schreiben an die Stadtpolizei Zürich vom 10. November 2015 führte zur Einleitung des vorliegenden Verfahrens, in dessen Rahmen sie von ihren Vermietungstätigkeiten mit wucherischen Mietzinsen Abstand nehmen musste. Aus der Wohnung an der (Adresse 1) mussten sie und ihre Untermieter Ende Juli 2016 gar gerichtlich ausgewiesen werden.

E. 2.1.6

Sodann ging die Beschuldigte – zumindest nach der Anfangszeit – planmässig und professionell vor. Zunächst plante sie in der Wohnung an der (Adresse 1) traditionelle chinesische Massagen anzubieten und die übrigen, nicht für die Massagetätigkeit benutzten Zimmer zu vermieten, da sie bemerkte, dass nach Zimmern gesucht wurde. Da das Zimmervermietungsgeschäft sehr gut lief, hörte sie schon bald mit der Massagetätigkeit auf und konzentrierte sich fortan ganz auf die Zimmervermietung (act. 15/1 S. 3). Eigens zu diesem Zweck kaufte sie (zusammen mit ihrem Ehemann) im Juni 2012 die Wohnung (Adresse 2) (act. 15/4 S. 2; die Wohnung in Spreitenbach kaufte der Ehemann der Beschuldigten bereits im ... 2006 zum Eigennutzen [act. 15/5 S. 2]). Die Planmässigkeit des Vorgehens zeigt sich schliesslich auch daran, dass die Beschuldigte in allen drei Wohnungen Trennwände einbauen liess, um zusätzliche Zimmer vermieten und höhere Mieteinnahmen erzielen zu können. Insbesondere in der Wohnung an der (Adresse 1) wurde praktisch jedes grössere Zimmer nochmals unterteilt und sogar im Flur ein zusätzliches Zimmer geschaffen – ohne jegliche Rücksicht auf Komfort und Wohnqualität für die (Unter-)Mieter.

E. 2.1.7

Nichtsdestotrotz sind im Rahmen des gewerbsmässigen Mietwuchers noch deutlich schwerwiegendere Ausprägungen vorstellbar. So war die Beschuldigte beispielsweise nicht im Besitz ganzer Liegenschaften mit mehreren Wohnungen, sondern sie vermietete – bloss – die Zimmer von drei verschiedenen Wohnungen.

E. 2.1.8

Das Verschulden ist in objektiver Hinsicht als gerade noch leicht einzustufen.

- 124 -

E. 2.1.9

Ein mittelschweres Verschulden, welches zu einer Einsatzstrafe ungefähr in der Mitte des Strafrahmens (und damit zu einer Einsatzstrafe von 5-6 Jahren) führen würde, liegt entgegen der Staatsanwaltschaft (act. 109 S. 20) noch nicht vor.

E. 2.2

Die Zürcher Kantonalbank ist anzuweisen, ab dem Konto Nr. (...) einen Betrag von CHF 53'850.50, ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 12'034.20 und ab dem Konto Nr. (...) einen Betrag von CHF 10'255.25 auf das Postkonto des Bezirksgerichtes Zürich, IBAN-Nr. (...), zu überweisen. Im Mehrbetrag sind die entsprechenden Kontosperrungen auf

den erwähnten drei Konten der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank aufzuheben. 3. Konto bei der Credit Suisse AG

E. 2.2.1

Dass finanzielle Motive die Beschuldigte leiteten, ist tatbestandsimmanent und daher nicht verschuldenserhöhend zu werten. Ebenso gehört – zumindest zu einem grossen Teil – bereits zum Tatbestand des Wuchers, dass die Täter nicht davor zurückschrecken, die Zwangslage der Geschädigten zu ihrem persönlichen finanziellen Profit auszunutzen. Dies vermag sich daher bei der Bewertung des Verschuldens nicht zusätzlich zu Lasten der Beschuldigten auszuwirken. Nichts- destotrotz ist angesichts des Kaufs einer weiteren Wohnung eigens für den Ausbau der Zimmervermietungstätigkeit und angesichts der in allen Wohnungen vorgenom- menen Unterteilungen bestehender Zimmer eine nicht unerhebliche Ausdauer und Zielgerichtetheit im Vorgehen der Beschuldigten festzustellen.

E. 2.2.2

Die Beschuldigte handelte in Bezug auf die wucherischen Mietzinse und die Zwangslage der Geschädigten mit Eventualvorsatz.

E. 2.2.3

Hinweise auf eine verminderte Schuldfähigkeit der Beschuldigten sind nicht auszumachen.

E. 2.2.4

Gesamthaft führt die subjektive Tatschwere zu keiner Relativierung, aber auch zu keiner Erhöhung der objektiven Tatschwere.

E. 2.3

Der Privatkläger [Privatkläger 3] verlangt Schadenersatz (act. 68/29). Er be- ziffert und begründet seinen Antrag aber nicht, weshalb er mit seinem Schadener- satzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

E. 2.4

Der Privatkläger [Privatkläger 5] beziffert und begründet seinen Antrag auf Schadenersatz ebenfalls nicht (act. 68/9). Er ist mit seinem Schadenersatzbegeh- ren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

- 136 -

E. 2.5

Der Privatkläger [Privatkläger 6] verlangt Schadenersatz von CHF 5'500.– zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/12). Er begründet diesen Antrag je- doch nicht. Unterlagen dazu fehlen ebenfalls. Der Privatkläger ist mit seinem Scha- denersatzbegehren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

E. 2.6

Der Privatkläger [Privatkläger 7] verlangt Schadenersatz von CHF 10'000.– (act. 68/15 und act. 104/4). Er begründet diesen Antrag aber nicht. Unterlagen dazu reicht er ebenfalls nicht ein. Der Privatkläger ist mit seinem Schadenersatzbegeh- ren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

E. 2.6.1

(DB) erklärte, sein Zimmer habe über ein Bett, einen Schrank und ein Sofa in gutem Zustand verfügt. Der Zustand des Zimmers und der Wohnung bei der Besichtigung sei gut gewesen. Am Schluss sei er "nicht gut" gewesen, da die Leute einfach alles kaputt gemacht hätten. Er könne sich aber nicht mehr gut erinnern, da er damit abgeschlossen habe (act. 97/2 S. 1 ff.). Diese Angaben korrespondieren mit den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich, in denen am 18. Januar 2017 festgehalten wird, dass es dem Klienten in der Wohnung nicht mehr gefalle und er ausziehen möchte (Beilage 6 zu act. 17/3 S. 8).

E. 2.6.2

(NG) gab zu Protokoll, er habe ein Bett, einen Schrank, einen Tisch und einen Fernseher in seinem Zimmer gehabt. Deren Zustand sei in Ordnung gewesen. Im Asylheim Regensdorf habe er vorher Schlimmeres erlebt. Bei der Beschuldigten sei es wie in einem Hotel gewesen. Wenn die Beschuldigte dort gewesen sei, sei

- 51 - geputzt worden. Wenn sie nicht dort gewesen sei, sei nicht geputzt worden. Die Menschen, welche dort gewohnt hätten, hätten den Schmutz gemacht. Er sei auch nicht so ein sauberer Mensch. Aber in der Küche habe er auch reklamiert, da es nicht so sauber gewesen sei (act. 97/3 S. 1 ff.).

E. 2.6.3

(TH) führte aus, er habe von Anfang an wieder eine neue Wohnung respektive ein neues Zimmer gesucht, weil es zu eng und weil immer alles besetzt gewesen sei. Unter Umständen habe er ohne auf der Toilette gewesen zu sein und sich das Gesicht gewaschen zu haben aus dem Haus gehen müssen. Die Hygiene sei sehr schlecht gewesen. Er habe vor der Benutzung immer das Waschbecken reinigen müssen. Er sei immer erschrocken. Dasselbe mit der Toilette. Sein Zimmer habe über ein Bett, einen Schrank und einen kleinen Tisch verfügt – auch einen Kühlschrank glaube er. Diese Gegenstände seien wohl neu gewesen (act. 97/4 S. 1 ff.).

E. 2.6.4

[Privatkläger 7] schilderte, er habe ein Bett, einen Schrank und einen Fernseher in gutem Zustand gehabt. Den Zustand des Zimmers und der gesamten Wohnung bei der ersten Besichtigung beschrieb er mit "es ging". Er habe aus seinem Zimmer (Adresse 2) wieder ausziehen wollen, weil es zu teuer und nicht ruhig gewesen sei (act. 97/6 S. 1 ff.).

E. 2.6.5

(SK) erklärte, sie sei ausgezogen, da die Wohnbedingungen "furchtbar" gewesen seien. Es sei eine 5-Zimmerwohnung. Dazu gebe es nur eine Toilette und ein Bad. Auch für die notwendige Sauberkeit sei nicht gesorgt worden. Ihr Zimmer sei mit einem Kleiderschrank, einem Sofa, einem Tisch, einem Bett, einer Kommode und einem Fernseher in gutem Zustand möbliert gewesen. Wie oft gereinigt worden sei, wisse sie nicht. Sie habe selbst auch sauber gemacht (act. 97/7-8 je S. 1 ff.).

E. 2.6.6

Auch [Privatkläger 14] hatte einen Schrank, ein Bett, eine Kommode, ein Fernsehgestell mit einem Fernseher und einen Kühlschrank in seinem Zimmer. Die Gegenstände seien neu von IKEA gewesen. Putzen hätten sie selber müssen. Es sei ihm sehr schlecht gegangen in dieser Wohnung. Es habe viele Menschen gehabt, die raus und rein gegangen seien und es habe Streitereien gegeben

- 52 - (act. 97/10 S. 1 ff.). Den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich kann sodann entnommen werden, dass [Privatkläger 14] ihnen gegenüber am 20. Dezember 2016 angab, die Wohnung wirklich wechseln zu wollen, da es nicht mehr aushaltbar sei (Beilage 5 zu act. 17/3 S. 15). Am 4. Januar 2017 teilte er schon wieder mit, er möchte möglichst sofort raus (a.a.O.).

E. 2.6.7

(TT)s Zimmer war ebenfalls mit einem Bett, einem Schrank, einem Stuhl, einer Couch und einem Kühlschrank ausgestattet – in gutem bzw. normalem Zustand. Er gab indes zu Protokoll, die Wohnung sei sehr schmutzig gewesen, weshalb er oft nicht dort übernachtet habe. Als er dort gewohnt habe, habe er einen Plan gemacht, wonach jeden Sonntag geputzt werde. Als er nicht dort gewesen sei, sei es immer schmutzig gewesen. Obwohl die Beschuldigte vor seinem Einzug gesagt habe, dass sie selber sauber mache, habe er nie gesehen, dass sie geputzt habe (act. 97/11 S. 1 ff.).

E. 2.6.8

Auf die Frage nach der Reinigung der allgemein zugänglichen Räume führte (NT) aus, nachdem man den Vertrag unterschrieben gehabt habe, habe man die Beschuldigte nicht mehr gesehen. Wenn, dann hätte man diese Wohnung selber reinigen müssen. Das hätten sie aber nicht regelmässig getan. Bei Einzug sei die Wohnung sauber und in gutem Zustand gewesen. Die Möbel seines Zimmers – Bett, Schrank, Sofa, Fernseher, Kühlschrank – seien alt gewesen (act. 97/12 S. 1 ff.).

E. 2.6.9

(YWH) gab zu Protokoll, die Möbel – Bett, Schrank und kleiner Schrank, Fernseher, Kühlschrank – seien in gutem Zustand gewesen, sie hätten aber mehr Platz benötigt, als das Zimmer geboten habe. Die Wohnung sei sehr klein gewesen. Man fühle sich dort nicht wohl und es sei unangenehm. Man höre einfach alles und die Wohnung werde von vielen Leuten bewohnt (act. 97/13-14 je S. 1 ff.).

E. 2.6.10

(BY), dessen Zimmer über ein Bett, einen Schrank und ein Sofa – je neu – verfügt habe, erklärte, nicht lange in besagter Wohnung gewohnt zu haben. Er beschwerte sich über den Zustand der Wohnung nicht und gab an, es habe kein Un-

- 53 - geziefer gegeben, es sei zu den Zeiten, als er dort gewohnt habe, "ja sauber" gewesen. Die Beschuldigte habe er nach Unterschreiben des Mietvertrages nicht mehr gesehen. Sie hätten selber sauber gemacht (act. 97/15 S. 1 ff.).

E. 2.7

Die Privatklägerin [Privatklägerin 8] verlangt Schadenersatz zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/14). Sie beziffert und begründet ihren Antrag auf Schadenersatz jedoch nicht, weshalb sie mit ihrem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

E. 2.8

Der Privatkläger [Privatkläger 10] verlangt Schadenersatz zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/24). Er beziffert und begründet seinen Antrag auf Schadenersatz jedoch nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

E. 2.9

Der Privatkläger [Privatkläger 11] verlangt Schadenersatz (act. 68/30). Er beziffert und begründet seinen Antrag ebenfalls nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

E. 2.10

Der Privatkläger [Privatkläger 12] verlangt Schadenersatz von CHF 2'400.– zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/32). Er begründet diesen Antrag jedoch nicht. Unterlagen dazu fehlen ebenfalls. Der Privatkläger ist mit seinem Schadenersatzbegehren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

- 137 -

E. 2.11

Der Privatkläger [Privatkläger 13] verlangt Schadenersatz (act. 104/1). Er beziffert und begründet seinen Antrag jedoch nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

E. 2.12

Der Privatkläger [Privatkläger 14] verlangt Schadenersatz zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 104/5). Er beziffert und begründet seinen Antrag auf Schadenersatz jedoch nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO). 3. Sämtliche Privatkläger sind mit ihren Schadenersatzbegehren damit zufolge mangelnder Bezifferung und/oder Begründung auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen. C. Genugtuung 1. Wer in seiner Persönlichkeit widerrechtlich verletzt wird, hat Anspruch auf Leistung einer Geldsumme als Genugtuung, sofern die Schwere der Verletzung es rechtfertigt und diese nicht anders wiedergutmacht worden ist (Art. 49 Abs. 1 OR). Für das Bestehen eines Genugtuungsanspruches wird in erster Linie vorausgesetzt, dass der Verletzte als Folge der widerrechtlichen Beeinträchtigung seiner Persönlichkeit schwere physische, psychische oder seelische Leiden ertragen musste und sich die Wiedergutmachung dieser seelischen Unbill aufgrund der objektiven Schwere der Verletzung rechtfertigt. Da nicht jeder Mensch in gleicher Weise auf eine Verletzung seiner psychischen Befindlichkeit reagiert, hat das Gericht hierbei auf einen Durchschnittsmassstab abzustellen (BGE 120 II 97 ff., 98 f.; vgl. auch Urteil des Bundesgerichtes 5A_329/2011 vom 12. Dezember 2011 E. 5.5, m.w.H.). Ferner ist die Genugtuung nur geschuldet, sofern die Schwere der Verletzung es rechtfertigt. Leichte Persönlichkeitsverletzungen bleiben daher ausser Betracht (BSK OR I-HEIERLI/SCHNYDER, Art. 49 N 6 und N 11). Das Bestehen einer seelischen Unbill ergibt sich nicht automatisch aus dem Vorliegen einer rechtswidrigen Persönlichkeitsverletzung. Vielmehr muss derjenige, der aus dem Bestand der seelischen Unbill einen Anspruch ableitet, diesen beweisen und somit auch genügend bestimmt behaupten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung

- 138 - müssen hierfür die Umstände dargetan werden, welche auf ein subjektiv schweres Empfinden schliessen lassen (BGE 120 II 97 ff., 98 f.). 2. In der Praxis wird einem Geschädigten eines Vermögensdeliktes keine Genugtuung zugesprochen. Im Schrifttum zu Art. 49 OR findet ein solcher Fall – soweit ersichtlich – keine Erwähnung (vgl. z.B. BREHM, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar zum Obligationenrecht, Art. 41-61 OR, 4. Aufl. 2013, Art. 49 N 1 ff.; KESSLER, a.a.O., Art. 49 N 6 ff.;

HÜTTE/LANDOLT, Genugtuungsrecht, Zürich/St. Gallen 2013, Band 1 Hütte S. 3, S. 7 ff. und Band 2 Landolt S. 48 ff.). In einzelnen Fällen ist es aber durchaus denkbar, dass die Zusprechung einer Genugtuung angezeigt sein kann. So kann etwa der Verlust eines erheblichen Teils der eigenen Altersvorsorge zu wirtschaftlichen Existenzängsten führen, welche geeignet sind, nicht nur das Wohlbefinden, sondern auch die Gesundheit eines Geschädigten zu beeinträchtigen (so Urteil DG150059 des Bezirksgerichtes Zürich vom 14. September 2015, S. 129 f.). 3. Hier führten die wucherischen Mietzinse der Beschuldigten nicht zu wirtschaftlichen Existenzängsten, welche die Gesundheit eines der Genugtuung beantragenden Privatklägers hätten beeinträchtigen können. Solches wird nicht einmal behauptet. Andere Gründe, die die Zusprechung einer Genugtuung rechtfertigen könnten, werden ebenfalls nicht dargetan und sind nicht ersichtlich. Die Genugtuungsbegehren der Privatkläger [Privatkläger 1], [Privatkläger 2], [Privatkläger 3], [Privatkläger 5], [Privatkläger 6], [Privatklägerin 8], [Privatkläger 9], [Privatkläger 10], [Privatkläger 11], [Privatkläger 12], [Privatkläger 13] und [Privatkläger 14] sind daher allesamt abzuweisen.

IX. Beschlagnahmungen, Einziehung, Ersatzforderung A. Grundlagen 1. Das Gericht verfügt ohne Rücksicht auf die Strafbarkeit einer bestimmten Person die Einziehung von Gegenständen, die zur Begehung einer Straftat gedient haben oder bestimmt waren oder die durch eine Straftat hervorgebracht worden sind, wenn diese Gegenstände die Sicherheit von Menschen, die Sittlichkeit oder

- 139 - die öffentliche Ordnung gefährden. Das Gericht kann anordnen, dass die eingezogenen Gegenstände unbrauchbar gemacht oder vernichtet werden (Art. 69 StGB; Sicherungseinziehung). 2. Das Gericht verfügt die Einziehung von Vermögenswerten, die durch eine strafbare Handlung erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen, sofern sie nicht dem Verletzten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausgehändigt werden (Art. 70 Abs. 1 StGB). Sind die der Einziehung unterliegenden Vermögenswerte nicht mehr vorhanden, so erkennt das Gericht auf eine Ersatzforderung des Staates (Art. 71 Abs. 1 StGB). Im Hinblick auf die Durchsetzung dieser Ersatzforderung können Vermögenswerte des Betroffenen mit Beschlagnahme belegt werden ("Ersatzforderungsbeschlagnahme"; Art. 71 Abs. 3 StGB). 3. Gemäss Art. 263 Abs. 1 StPO können Gegenstände und Vermögenswerte, die als Beweismittel oder zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht werden oder zur Einziehung in Frage kommen, beschlagnahmt werden. Ist die Beschlagnahme von Gegenständen bzw. Vermögenswerten nicht schon zuvor aufgehoben worden, so wird bei Abschluss des Verfahrens – nach Anklage mithin durch das Gericht – über die Rückgabe an die berechtigte Person, die Verwendung zur Kostendeckung oder über die Einziehung entschieden (Art. 267 Abs. 3 StPO). Die Strafbehörden können ihre Forderungen aus Verfahrenskosten mit beschlagnahmten Vermögenswerten verrechnen (Art. 442 Abs. 4 StPO). B. Bargeld 1. Mit Beschlagnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft vom 12. Dezember 2019 wurden Bargeldbeträge von CHF 2'950.– und € 730.– beschlagnahmt (vgl. vorne Ziff. I.D.1). Dieses Bargeld wurden anlässlich der Hausdurchsuchung am Wohnort der Beschuldigten sichergestellt (act. 75/2; act. 76/1-2). 2. Die Beschuldigte führte zu diesen Beträgen aus, bei den CHF 2'950.– handle es sich um Mieteinnahmen. Die Euros seien Einkommen aus der Massagetätigkeit (act. 15/3 S. 6). Am 18. Juli 2017 und am 18. Mai 2020 machte sie keine Angaben

- 140 - zum sichergestellten Bargeld mehr (act. 15/6 S. 4; act. 15/13 S. 11). Es kann daher nicht mit genügender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass es sich um Mieteinnahmen bzw. Tatlohn oder Tatgewinn handelt. Die beschlagnahmte Barschaft von total CHF 3'725.65 (CHF 2'950.– und € 730.– [bzw. in Schweizer Franken gewechselt CHF 775.65; act. 76/2]) ist folglich zur teilweisen Deckung der der Beschuldigten aufzuerlegenden Verfahrenskosten (vgl. unten Ziff. X.A.2) zu verwenden. C. Beschlagnahmte Guthaben / Gesperrte Konten 1. Ausgangslage Es wurden Guthaben von insgesamt CHF 87'612.45 auf vier Konten der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank und der Credit Suisse AG beschlagnahmt (vgl. oben Ziff. I.D). Der Beschuldigten werden die Verfahrenskosten auferlegt (vgl. so gleich unten Ziff. X.A.2). Ob und wenn ja, welche Teile dieser Guthaben deliktischen Ursprungs sind, kann nicht eruiert werden. Mit der Staatsanwaltschaft (act. 109 S. 23 f.) ist daher davon auszugehen, dass es sich um legales Vermögen handelt. 2. Konten bei der Zürcher Kantonalbank

E. 2.13

Dass die Beschuldigte nicht gewillt war, die Situation zu verbessern, zeigt sich an den Aussagen von [Privatkläger 7] und [Privatkläger 14] (die übrigen Mieter hatten teilweise nie Mängel gemeldet und konnten so keine Angaben über die Mängelbehebung machen). So erklärte [Privatkläger 7], wenn man die Beschuldigte auf Mängel angesprochen habe, habe man keine Antwort bekommen. Sie habe kein Interesse gehabt und sei dann einfach verschwunden (act. 97/6 S. 12). [Privatkläger 14] führte aus, die Beschuldigte habe auf Mängelmeldungen hin meistens geschimpft und gesagt, dass sie nicht alle Sachen kaputt machen sollen. Die gemeldeten Mängel seien in der Folge "nicht wirklich" behoben worden. Sie habe sich für solche Dinge "nicht immer beeilt" (act. 97/10 S. 12). Ein Mangel bezüglich der Dusche sei jedoch auch einmal behoben worden (act. 97/14 S. 12 [(YWH)]). Die Anklage hält der Beschuldigten denn auch zugute, dass die dringendst nötigen Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen vorgenommen worden seien (vgl. act. 89/5 S. 5).

- 55 -

E. 2.14

Die Anklageziffern 4-7 können hinsichtlich dem (Adresse 2) somit anklagegemäss erstellt werden mit der Präzisierung, dass keine Gesundheitsgefährdung vorlag und das Bad nicht über eine Toilette verfügte (sondern die Wohnung nur ein separates WC aufwies). 3. (Adresse 3)

E. 3

Am 26. Juli 2016 ersuchte die Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl die Stadtpolizei Zürich um Bestimmung eines Sachbearbeiters zur Durchführung eines polizeilichen Ermittlungsverfahrens und beauftragte sie im Rahmen der bereits eröffneten Untersuchung ein polizeiliches Ermittlungsverfahren durchzuführen, wobei insbesondere Hausdurchsuchungen vorzunehmen und Einvernahmen durchzuführen seien (act. 88/1). Dabei wurde auch die Durchführung von Einvernahmen delegiert (act. 88/2). Weitere Ermittlungsaufträge an die Stadtpolizei Zürich wurden seitens der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl bzw. der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich (im Folgenden Staatsanwaltschaft genannt; die fallführende Staatsanwältin wechselte während des Untersuchungsverfahrens von der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl zur Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich) am 9. Mai 2017 (Ermittlungen in Bezug auf eine mögliche Vermögensabschöpfung; act. 88/5), am 11. Mai 2017 (Tätigung weiterer Ermittlungen,

insbesondere Einvernahme von Untermie- tern an der (Adresse 1); act. 88/7) und am 27. Februar 2018 (Tätigung weiterer Ermittlungen, insbesondere Einvernahmen der Mieter (Adresse 2) und (Adresse 3); act. 88/12 = act. 95/1) erteilt. Die entsprechenden Delegationsverfügungen befin- den sich ebenfalls in den Akten (act. 88/6; act. 88/8).

E. 3.1

Grundsätzlich sind die Kosten der amtlichen Verteidigung, selbst bei einer Verurteilung der beschuldigten Person, auf die Gerichtskasse zu nehmen – unter Vorbehalt einer Rückforderung gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO (Art. 426 Abs. 1 StPO). Der erwähnte Vorbehalt besagt im Wesentlichen, dass die beschuldigte Person, der die Verfahrenskosten auferlegt werden, verpflichtet ist, dem Staat die von ihm festgesetzte Entschädigung für die amtliche Verteidigung zurückzuzahlen, sobald ihre wirtschaftlichen Verhältnisse dies erlauben (Art. 135 Abs. 4 lit. a StPO). Wurde die amtliche Verteidigung gestützt auf Art. 132 Abs. 1 lit. a StPO angeord- net, obwohl die beschuldigte Person über die erforderlichen Mittel zur Bezahlung einer Verteidigung verfügt hätte, erlauben es ihre wirtschaftlichen Verhältnisse grundsätzlich sofort, sie nach Beendigung des Verfahrens zur Rückerstattung der Kosten der amtlichen Verteidigung zu verpflichten. In diesem Fall kann die Rückerstattungspflicht bereits im Endentscheid begründet und verfügt werden (BSK StPO- RUCKSTUHL, Art. 135 N 23).

E. 3.1.1

Die Beschuldigte wurde am 6. Juni 1964 in [Staat in Asien] geboren. Sie hat zwei jüngere Schwestern. Die Kindheit verbrachte sie bei ihren Eltern in [Stadt in Asien], wo sie während zehn Jahren zur Schule ging. Der Vater ist mittlerweile ver- storben. Die jüngste Schwester und die Mutter der Beschuldigten leben heute in [Stadt in Asien], die mittlere Schwester in [Stadt in Asien].

E. 3.1.2

Die Beschuldigte studierte in [Stadt in Asien] Maschinenbau und schloss je- nes Studium nach vier Jahren ab. Während den folgenden sieben Jahren arbeitete sie als Ingenieurin in einer Turbinenfabrik in [Stadt in Asien]. Es folgte eine Arbeit in einem Büro bei einem staatlichen Unternehmen während zwei Jahren. Sodann hatte die Beschuldigte eine Führungs-/Managementposition in einem taiwanesi- schen Unternehmen inne (sie war zuständig für den Bau einer Fabrik, die Glas pro- duzierte). Anschliessend machte sich die Beschuldigte in [Stadt in Asien] im Handel mit Baumaterialien selbständig. Im Jahr 2000/2001 (die Beschuldigte ist sich nicht sicher) immigrierte sie in die Schweiz, da es als Frau wegen der Korruption schwie- rig sei, in [Staat in Asien] Geschäfte zu machen.

E. 3.1.3

Anfänglich arbeitete die Beschuldigte in der Schweiz nicht und lebte von Er- spartem. Im Jahr 2004 begann die Beschuldigte bei der Firma "(Name)" zu arbei- ten. Dieser Bürotätigkeit ging die Beschuldigte bis ins Jahr 2007 nach. Nach länge- rer Arbeitslosigkeit bot sie ab 2010 an der (Adresse 1) Massagen an und begann mit der anklagegegenständlichen Zimmervermietung.

E. 3.1.4

Die Beschuldigte ist zurzeit nicht erwerbstätig. Sie vermietet allerdings immer noch vier Zimmer an der (Adresse 3) in Spreitenbach (vgl. sogleich unten Ziff. 3.1.6).

E. 3.1.5

Die Beschuldigte war zunächst mit (Name) verheiratet. Seit 2006 ist sie mit ihrem Ehemann verheiratet und im Besitz der Niederlassungsbewilligung C. Sie hat keine Kinder.

E. 3.1.6

Die Beschuldigte hat neben den Einnahmen aus der Vermietung der Zimmer der Wohnung in Spreitenbach, welche sich auf brutto ca. CHF 1'800.– bzw. ca. CHF 1'000.– netto monatlich belaufen, keine Einkünfte. Sie wird zusätzlich von ihrem Mann finanziell unterstützt. Die Beschuldigte ist nicht unterhaltspflichtig. Sie bezahlt CHF 800.– für die Miete der Wohnung in ..., in welcher sie mit ihrem Ehemann lebt. Die Beschuldigte gibt an, noch immer Schulden bei ihrem Ehemann von etwa CHF 40'000.– bis CHF 50'000.– zu haben, welche aus dem Wohnungskauf in Zürich-Affoltern stammen würden. Über wesentliches Vermögen verfügt die Beschuldigte nicht. Die Wohnung in Zürich-Affoltern wurde mittlerweile verkauft und steht nicht mehr in hälftigem Miteigentum der Beschuldigten.

E. 3.1.7

In gesundheitlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass die Beschuldigte angibt, im Jahr 2018 einen Schlaganfall erlitten zu haben. Ferner habe sie zufolge der vielen Reinigungsarbeiten Schmerzen an den Händen – vor allem in Zeige- und Ringfinger. Schliesslich führte sie aus, wegen dem Strafverfahren psychisch stark zu leiden.

E. 3.2

Der Beschuldigten wurde die amtliche Verteidigung gestützt auf Art. 132 Abs. 1 lit. a StPO gewährt (act. 82/2). Eine sofortige Kostenaufgabe auch der Kosten der amtlichen Verteidigung wäre somit zulässig, sofern die finanziellen Verhältnisse der Beschuldigten ausreichend erscheinen. Über liquides Vermögen, wesentliche flüssige Mittel oder hohe Einkünfte verfügt sie nicht (vgl. vorne Ziff. IV.D.3.1.6). Zudem ist sie auch nicht mehr hälftige Miteigentümerin der Wohnung (Adresse 2). Deswegen ist heute davon abzusehen, der Beschuldigten die gesamten Kosten der amtlichen Verteidigung aufzuerlegen.

E. 3.3

Allerdings wurden Bankguthaben im Betrag von insgesamt CHF 87'612.45 beschlagnahmt (vgl. oben Ziff. IX.C). Die Kosten der Untersuchung (ohne Kosten der amtlichen Verteidigung) belaufen sich auf CHF 54'546.15 (vgl. oben Ziff. 1). Hinzu kommt die Gerichtsgebühr von CHF 12'000.– (a.a.O.), weshalb Kosten (ohne amtliche Verteidigung) von total CHF 66'546.15 resultieren. Im Umfang des Überschusses von beschlagnahmten Kontoguthaben von CHF 21'066.30 (CHF 87'612.45 abzüglich CHF 66'546.15) sind die Voraussetzungen, der Beschuldigten die Kosten der amtlichen Verteidigung aufzuerlegen, erfüllt, da sie in diesem

- 145 - Ausmass über flüssige Mittel verfügt. Demzufolge sind ihr die Kosten der amtlichen Verteidigung im Umfang von CHF 21'066.30 heute aufzuerlegen.

E. 3.4

Im Restbetrag sind die Kosten der amtlichen Verteidigung gestützt auf Art. 426 Abs. 1 Satz 2 StPO einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Die Beschuldigte ist jedoch zu verpflichten, diese Entschädigung an den Staat zurückzahlen, sobald es ihre

wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben (vgl. Art. 135 Abs. 4 StPO). B. Entschädigung der amtlichen Verteidigung 1. Der vormalige amtliche Verteidiger der Beschuldigten, Rechtsanwalt Z._____, wurde mit Verfügung der Oberstaatsanwaltschaft vom 27. September 2017 bereits mit CHF 16'911.– entschädigt (act. 82/44). 2. Mit Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 22. Januar 2018 wurde dem (nachmaligen) amtlichen Verteidiger, Rechtsanwalt X._____, eine erste Akontozahlung von CHF 11'391.95 ausgerichtet (act. 83/10/2). Es folgten weitere Akontozahlungen von CHF 10'000.– (Verfügung vom 27. August 2018; act. 83/10/4), von CHF 10'894.50 (Verfügung vom 11. Juni 2019; act. 83/10/6) sowie von CHF 4'751.– (Verfügung vom 18. Mai 2020; act. 83/10/8). Dies ergibt ein Total an Akontozahlungen von CHF 37'037.45, welcher Betrag an sein Honorar anzurechnen ist. 3. Mit Honorarnote vom 6. April 2021 machte der amtliche Verteidiger einen Aufwand in der Höhe von CHF 43'997.30 geltend, wobei der Zeitaufwand für die Hauptverhandlung und die Nachbearbeitung/Abschlussarbeiten noch nicht berücksichtigt wurde (act. 106). 4. Die Hauptverhandlung dauerte (einschliesslich Urteilsöffnung) 4 ½ Stunden. Zudem ist der Weg zur Hauptverhandlung und der Urteilsöffnung mit weiteren zwei Stunden veranschlagt. Schliesslich sind für die Nachbearbeitung bzw. die Abschlussarbeiten weitere 1 ½ Stunden zu berücksichtigen. Zur eingereichten Honorarnote sind somit insgesamt acht Stunden respektive ein Betrag von CHF 1'895.52 (inkl. MwSt.) zu addieren.

- 146 - 5. Ab Anklageerhebung am 25. September 2020 bzw. 5. Oktober 2020 wird so mit ein Aufwand von 24.7 Stunden bzw. ein Betrag von rund CHF 5'850.– geltend gemacht. Dieser Betrag erscheint angesichts von § 17 lit. b AnwGebV ohne Weiteres als angemessen. 6. Der (nachmalige) amtliche Verteidiger der Beschuldigten ist folglich mit insgesamt CHF 45'892.80 zu entschädigen, wobei zu berücksichtigen ist, dass bereits Akontozahlungen von total CHF 37'037.45 geleistet worden sind. Diese sind vom Gesamtbetrag von CHF 45'892.80 abzuziehen. Es wird erkannt: 1. Die Beschuldigte A._____ ist schuldig des gewerbsmässigen Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB. 2. Die Beschuldigte wird bestraft mit 2 ¾ Jahren Freiheitsstrafe, wovon bis und mit heute 2 Tage durch Haft erstanden sind. 3. Der Vollzug der Freiheitsstrafe wird im Umfang von 22 Monaten aufgeschoben und die Probezeit auf 2 Jahre festgesetzt. Im Übrigen (11 Monate, abzüglich 2 Tage, die durch Untersuchungshaft erstanden sind) wird die Freiheitsstrafe vollzogen. 4. Von der Anordnung einer Landesverweisung wird abgesehen. 5. Die folgenden Privatkläger werden mit ihren Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses verwiesen: a) [Privatkläger 1] (Privatkläger 1) b) [Privatkläger 2] (Privatkläger 2) c) [Privatkläger 3] (Privatkläger 3) d) [Privatkläger 5] (Privatkläger 5) e) [Privatkläger 6] (Privatkläger 6)

- 147 - f) [Privatkläger 7] (Privatkläger 7) g) [Privatklägerin 8] (Privatklägerin 8) h) [Privatkläger 10] (Privatkläger 10) i) [Privatkläger 11] (Privatkläger 11) j) [Privatkläger 12] (Privatkläger 12) k) [Privatkläger 13] (Privatkläger 13) l) [Privatkläger 14] (Privatkläger 14). 6. Die Genugtuungsbegehren der folgenden Privatkläger werden abgewiesen: a) [Privatkläger 1] (Privatkläger 1) b) [Privatkläger 2] (Privatkläger 2) c) [Privatkläger 3] (Privatkläger 3) d) [Privatkläger 5] (Privatkläger 5) e) [Privatkläger 6] (Privatkläger 6) f) [Privatklägerin 8] (Privatklägerin 8) g) [Privatkläger 9] (Privatkläger 9) h) [Privatkläger 10] (Privatkläger 10) i) [Privatkläger 11] (Privatkläger 11) j) [Privatkläger 12] (Privatkläger 12) k) [Privatkläger 13] (Privatkläger 13) l) [Privatkläger 14] (Privatkläger 14).

- 148 - 7. Die mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 12. Dezember 2019 aus dem Besitz der Beschuldigten beschlagnahmten und bei der Kasse des hiesigen Bezirksgerichts deponierten Bargeldbeträge von CHF 2'950.– und CHF 775.65 (ursprünglich € 730.–) werden zur teilweisen Deckung der der Beschuldigten aufzuerlegenden Verfahrenskosten verwendet. 8. Die folgenden, mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 21. Januar 2020 bei der Zürcher Kantonalbank beschlagnahmten Guthaben auf den Konten der Beschuldigten werden eingezogen und zur Kostendeckung verwendet: Guthaben von CHF 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit ■ Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, Guthaben von CHF 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit ■ Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, sowie Guthaben von CHF 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit ■ Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte. 9. Die Zürcher Kantonalbank wird angewiesen, ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 53'850.50, ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 12'034.20 und ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 10'255.25 auf das Postkonto des Bezirksgerichtes Zürich, IBAN-Nr. (...), zu überweisen. Im Mehrbetrag werden die Kontosperrungen auf den drei Konten Konto-Nr. (...), Konto-Nr. (...) und Konto-Nr. (...) der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank aufgehoben. 10. Die Hälfte des mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 21. Januar 2020 bei der Credit Suisse AG beschlagnahmten Guthabens von CHF 22'945.– (und damit ein Betrag von CHF 11'472.50) auf dem Konto-Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, wird eingezogen und zur Kostendeckung verwendet.

- 149 - 11. Die Credit Suisse AG wird angewiesen, ab dem Konto-Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, einen Betrag von CHF 11'472.50 auf das Postkonto des Bezirksgerichtes Zürich, IBAN-Nr. (...), zu überweisen. Im Mehrbetrag wird die Kontosperrung auf dem Konto-Nr. (...) aufgehoben. 12. Die folgenden, bei der Asservat-Triage der Kantonspolizei Zürich gelagerten Gegenstände werden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides bis drei Monate danach auf erstes Verlangen der Beschuldigten herausgegeben. Bei ungenutztem Ablauf dieser Frist werden sie der Lagerbehörde zur Vernichtung überlassen. Asservat-Nr. A010'300'217 6 Ordnermappen mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3) Asservat-Nr. A010'300'228 1 Quittungsblock / 1 Sichtmappe mit losen Quittungen Asservat-Nr. A010'300'239 6 Ordner mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3) Asservat-Nr. A010'300'240 4 Ordner mit diversen Unterlagen betr. AHV, Urteile, (H) etc. Asservat-Nr. A010'300'295 2 USB-Sticks Asservat-Nr. A010'300'342 1 Quittungsblock, 1 Agenda Asservat-Nr. A010'300'364 1 Ordner mit diversen Unterlagen, lautend auf (MY) Asservat-Nr. A010'300'320 1 Laptop "HP Pavilion" Asservat-Nr. A010'300'308 1 Tablet "Samsung Galaxy Tab3" 13. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf

- 150 - CHF 12'000.00 die weiteren Auslagen betragen: CHF 30'000.00 Gebühr Strafuntersuchung § 4 GebStrV; CHF 1'105.00 Kosten Kantonspolizei Zürich; CHF 16'911.70 amtliche Verteidigung (vormalig); CHF 45'892.80 amtliche Verteidigung (RA X.____); CHF 21'244.15 Gutachten/Expertisen etc.; CHF 2'197.00 Auslagen Untersuchung. Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten. 14. Die Kosten der Untersuchung und des gerichtlichen Verfahrens, ausgenommen diejenigen der amtlichen Verteidigung im CHF

21'066.30 übersteigenden Betrag, werden der Beschuldigten auferlegt. 15. Die Kosten der amtlichen Verteidigung werden der Beschuldigten im Umfang von CHF 21'066.30 auferlegt. Im Übrigen werden die Kosten der amtlichen Verteidigung auf die Gerichtskasse genommen, wobei diesbezüglich eine Nachforderung gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO vorbehalten bleibt. 16. Rechtsanwalt X._____ wird für seine Bemühungen und Barauslagen als amtlicher Verteidiger mit insgesamt CHF 45'892.80 (inkl. Mehrwertsteuer; abzüglich Akontozahlungen von CHF 37'037.45) aus der Gerichtskasse entschädigt. 17. Mündliche Eröffnung und schriftliche Mitteilung im Dispositiv an die amtliche Verteidigung im Doppel für sich und zuhanden der Beschuldigten (übergeben) die Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich (übergeben) die Privatkläger 1-14 (versandt) und hernach als begründetes Urteil an die amtliche Verteidigung im Doppel für sich und zuhanden der Beschuldigten die Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich an die Privatkläger bei Ergreifen eines Rechtsmittels oder auf Verlangen innert 10 Tagen nach Erhalt des Dispositivs

- 151 - sowie nach Eintritt der Rechtskraft an den Justizvollzug und Wiedereingliederung Kanton Zürich, Abteilung Bewährungs- und Vollzugsdienste, mit Vermerk der Rechtskraft die Koordinationsstelle VOSTRA/DNA mit Formular A, unter Beilage des Formulars "Löschung DNA-Profil und Vernichtung ED-Material" das Migrationsamt des Kantons Zürich, Berninastrasse 45, Postfach, 8090 Zürich die Kasse des Bezirksgerichts Zürich betr. Disp. Ziff. 8 bis 11 die Zürcher Kantonalbank, Recht Steuern & Compliance, Postfach, 8010 Zürich, betr. Disp. Ziff. 8 und 9 die Credit Suisse (Schweiz) AG, Rechtsdienst, 8070 Zürich, betr. Disp. Ziff. 10 und 11 die Asservaten-Triage, Kantonspolizei Zürich, betr. Disp. Ziff. 12 die amtliche Verteidigung betr. Disp. Ziff. 12 bzw. Herausgabefrist.

E. 3.5

Die Verteidigung bringt vor, es liege eine klare Verletzung des Beschleunigungsgebotes vor (act. 110 S. 4 ff.), und auch die Staatsanwaltschaft gesteht der Beschuldigten eine Strafminderung wegen der relativ langen Verfahrensdauer zu (act. 109 S. 22).

- 127 -

E. 3.5.1

Das Beschleunigungsgebot (Art. 5 StPO, Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK) verpflichtet die Behörden, das Strafverfahren voranzutreiben, um die beschuldigte Person nicht unnötig über die gegen sie erhobenen Vorwürfe im Unwissen zu lassen. Es gilt für das ganze Verfahren. Welche Verfahrensdauer angemessen ist, hängt von den konkreten Umständen ab, die in ihrer Gesamtheit zu würdigen sind. Kriterien sind etwa die Schwere des Tatvorwurfs, die Komplexität des Sachverhalts, die gebotenen Untersuchungshandlungen, die Schwierigkeit und Dringlichkeit der Sache, das Verhalten der Behörden und dasjenige der beschuldigten Person sowie die Zumutbarkeit für diese. Es ist im Sinne einer Gesamtbeurteilung zu prüfen, ob die Strafbehörden das Verfahren innert angemessener Frist geführt haben. Als krasse Zeitlücke, welche eine Sanktion aufdrängt, gilt etwa eine Untätigkeit von 13 oder 14 Monaten im Stadium der Untersuchung, eine Frist von vier Jahren für den Entscheid über eine Beschwerde gegen eine Anklagehandlung oder eine Frist von zehn oder elfeinhalb Monaten für die Weiterleitung eines Falles an die Beschwerdeinstanz (vgl. BGE 143 IV 49 E. 1.8.2; BGE 143 IV 373 E. 1.3.1; BGE 133 IV 158 E. 8; BGE 130 I 269 E. 3.1; BGE 130 I 312 E. 5.1 f.;

Urteil 6B_175/2018 vom 23. November 2018 E. 2.2; je mit Hinweisen; zum Ganzen Urteil des Bundesgerichtes 6B_441/2019 vom 12. September 2019 E. 3.1).

E. 3.5.2

Das vorliegende Verfahren wurde durch das anonyme Schreiben vom 10. November 2015 in Gang gebracht. Es folgten die Hausdurchsuchungen/ Augenscheine am 26. November 2015, 7. Januar 2016 und 19. September 2016. Die erste Einvernahme der Beschuldigten fand ebenfalls am 19. September 2016 statt. Weitere Einvernahmen folgten am 20. September 2016, 6. Februar 2017, 1. und 14. März 2017, 18. Juli 2017, 7. und 17. Dezember 2018, 18. Februar 2019, 29. November 2019, 13. Dezember 2019, 18. Mai 2020 und 29. Juni 2020 (act. 15/1-14). In der Zeitspanne zwischen Juli 2017 und Dezember 2018, in welcher keine Einvernahmen der Beschuldigten stattfanden, wurden das Gutachten sowie dessen erste Ergänzung erstellt (act. 19/9-27), die rechtshilfeweisen Einvernahmen in [Staat in Europa] durchgeführt (act. 21/1-12) sowie viele Geschädigte einvernommen (z.B. act. 16/1-2; act. 16/5-7; act. 16/9-11; act. 16/31-34; act. 97/2-6; act. 97/10-12; act. 97/14-15; act. 110/1-5). Die Anklage vom 25. September 2020 ging sodann am 5. Oktober 2020 hier ein. Die Hauptverhandlung fand

- 128 - schliesslich heute, am 7. April 2021, statt. Für die Strafzumessung allenfalls relevante Bearbeitungslücken, welche das Beschleunigungsgebot verletzen, können somit nicht ausgemacht werden.

E. 3.5.3

Allerdings wurde das Verfahren bereits im November 2015 mit dem anonymen Schreiben und der Hausdurchsuchung in der Wohnung an der (Adresse 1) ins Rollen gebracht. Bis zur Anklageerhebung im Spätsommer/ Herbst 2020 vergingen somit fast fünf Jahre. Es handelt sich zwar um ein umfangreiches Verfahren, in dessen Rahmen viele Einvernahmen mit diversen Geschädigten durchgeführt und auch ein Gutachten erstellt (und hernach noch ergänzt) werden musste. Dennoch können Strafverfahren ungefähr gleichen Ausmasses in der Regel innert kürzerer Zeit zur Anklage gebracht werden. Die lange Verfahrensdauer ist daher leicht strafmindernd zu berücksichtigen.

E. 3.6

Weitere für die Strafzumessung relevanten Umstände sind nicht ersichtlich. 4. Fazit

E. 3.6.1

(MG) gab an, das Zimmer – möbliert mit einem Schrank, einer Kommode, einem Bett und einem Metall- und Schuhgestell – sei sauber gewesen, die Wohnung sei aber nicht regelmässig geputzt worden. Er habe ca. zwei Monate nach Einzug wieder angefangen, nach einer anderen Wohnung zu suchen, weil es ihm nicht gefallen habe, dass etwa fünf Personen auf so engem Raum gewohnt hätten. Es seien alte Möbel gewesen ausser die Matratze. Die Beschuldigte sei seiner Meinung immer dann gekommen, wenn die Leute die Wohnung verlassen hätten und weggezogen seien. Bevor die neuen Leute gekommen seien, habe sie die Reinigungsarbeiten erledigt. Seine Wahrnehmung sei, dass die Wohnung nicht immer regelmässig geputzt worden sei (act. 110/1 S. 1 ff.).

E. 3.6.2

[Privatkläger 2] sagte aus, sein Zimmer sei mit einem kleinen gebrauchten Tisch, einem Schrank und einem alten Bett möbliert gewesen. Sein Zimmer sei sauber, aber nicht frisch

gestrichen gewesen, sonst habe es keine Mängel gehabt (act. 110/2 S. 8 f.).

E. 3.6.3

(DM) gab zu Protokoll, bei der Besichtigung sei der Zustand seines Zimmers (mit einem Bett, einem Schrank, einer kleinen Kommode und einer Art Kommode

- 57 - [einem Metallschrank] möbliert – Zustand leicht gebraucht) und der gesamten Wohnung in Ordnung gewesen. Dies weil die Beschuldigte, bevor sie jemanden zur Besichtigung eingeladen habe, einen halben Tag geputzt habe. Er könne es sich vorstellen, dass es in der Wohnung Ungeziefer gegeben habe, da jemand in seinem Zimmer Geschirr mit Essensresten und Schimmel gehabt habe. In der Nacht habe er das Geschirr dann nach unten in die Küche gebracht und dort liegen lassen. Das WC unten sei zudem völlig versaut gewesen. Im Bad habe es ein klein wenig Schimmel gehabt. Die allgemein zugänglichen Räume seien selten gereinigt worden, das WC unten sehr selten, der Flur unten selten, sie drei oben hätten sich gut einigen können (act. 110/3 S. 1 ff.).

E. 3.6.4

(NN) deponierte in seiner polizeilichen Einvernahme, dass er ein Bett, einen Schrank, einen kleinen Kühlschrank und einen Fernseher gehabt habe. Die Wohnung sei in gutem Zustand gewesen, allerdings habe er den Fernseher des Nachbarn hören können, weil das Zimmer mit Holz getrennt gewesen sei. Es sei immer gereinigt gewesen, er wisse nicht, wer das gemacht habe (act. 110/4 S. 1 ff.).

E. 3.6.5

(MW) führte aus, der kleine Schrank und das Bett seien in schlechtem Zustand gewesen, das Zimmer und das Bett seien klein und der Schrank extrem klein gewesen. Für eigene Möbel habe er keinen Platz gehabt. Der Zustand bei der Besichtigung sei nicht gut gewesen, aber er habe keine andere Wahl gehabt. Die Lautstärke und die engen Zimmer seien nicht gut gewesen, die Wohnung sei unten mit Holz in zwei Zimmer geteilt gewesen. Die Sauberkeit sei "sehr schlecht" gewesen. Der Flur, die Küche und die Waschbecken seien nicht sauber gewesen. Man habe auch nicht waschen können, es sei ständig besetzt gewesen (act. 110/5 S. 1 ff.).

E. 3.7

Dass die Allgemeinräume mehrheitlich in ungenügendem hygienischem Zustand waren und teilweise bauliche Mängel aufwiesen, einhergehend mit dauerhaft herabgesetzter Wohnqualität zufolge Überbelegung und Übernutzung sowie fehlender bzw. keiner genügenden Reinigung, kann erstellt werden. Insbesondere berichtete eine Vielzahl von Mietern über ungenügende Sauberkeit respektive mangelnde Reinigung (deren Folge – selbstverständlich – ungenügende Sauberkeit ist) und Ringhörigkeit. Die ungenügende Reinigung der Allgemeinräume ergibt sich aus

- 58 - den oben zitierten Äusserungen ohne Weiteres. Lediglich (NN) beklagte sich nicht betreffend Reinigung respektive Sauberkeit. [Privatkläger 2] gab an, dass sein Zimmer sauber gewesen sei, zur Sauberkeit der Allgemeinräume äusserte er sich aber nicht. Dass diese beiden Mieter sich nicht über mangelnde Sauberkeit beschwerten, kann mit einem anderen Sauberkeitsempfinden erklärt werden. Diese einzelnen Angaben vermögen die Ausführungen der übrigen Mieter, gemäss welchen es dreckig gewesen sei, jedenfalls nicht zu entkräften. Dass es ohne Weiteres plausibel ist, dass Räume ringhörig sind, wenn deren Abtrennung bloss mit Spanplatten erfolgt, wurde bereits ausgeführt (vgl. oben Ziff. 1.10).

Auch die Beschuldigte räumte ein, dass das bei Wänden aus Spanplatten der Fall sei (act. 15/11 S. 24). Es kommt hinzu, dass eine ursprüngliche 4 ½-Zimmerwohnung mit 90 m², welche nach einer Zimmerunterteilung über fünf Zimmer verfügt und von fünf erwachsenen Personen bewohnt wird, bereits angesichts dieser Zahlen überbelegt ist (jedem Mieter standen einschliesslich der Allgemeinräume gerade einmal 18 m² zur Verfügung), zumal es sich um eine Maisonette-Wohnung handelte, bei der die Treppe auch noch Fläche beansprucht. Dass zu viele Leute in jener Wohnung lebten, gab (MG) ausdrücklich zu Protokoll (act. 110/1 S. 6). Schliesslich gaben auch drei der fünf einvernommenen Mieter an, sie hätten sich unmittelbar nach dem Einzug oder kurze Zeit später bzw. "fortlaufend" wieder nach einer neuen Bleibe umgesehen, weil sie nicht zufrieden gewesen seien (act. 110/1 S. 5 [(MG)]; act. 110/2 S. 4 [[Privatkläger 2]]; act. 110/5 S. 5 [(MW)]). (DM) führte aus, dass er auch wegen mangelnder Sauberkeit wieder habe ausziehen wollen (act. 110/3 S. 4); [Privatkläger 2] musste einräumen, er habe sein Kind nicht in die "WG" nehmen wollen (act. 110/2 S. 4). Dies sind deutliche Zeichen für die tiefe Wohnqualität.

E. 3.8

Ein gesundheitsgefährdender Schimmel-, Ratten- oder Schabenbefall wurde nicht zu Protokoll gegeben – im Gegensatz zu den Bewohnern der Wohnung an der (Adresse 1). Von einer Gesundheitsgefährdung ist daher für die Mieter der (Adresse 3) nicht auszugehen. Allerdings waren die Zimmer OG und OK lediglich durch eine Art Faltdorwand aus Stoff voneinander getrennt (was die Beschuldigte einräumt [act. 15/12 S. 5]; vgl. auch Fotodokumentation [act. 74/4 S. 13 oben]) und dementsprechend äusserst ringhörig (vgl. act. 18/1 S. 17).

- 59 -

E. 3.9

Dass die Beschuldigte nicht gewillt war, die Situation zu verbessern, zeigt sich anschaulich an den Aussagen von (MW). Dieser gab zu Protokoll, die Beschuldigte sei nie ans Telefon gegangen, man habe sie nie erreichen können. Sie hätten gewusst, dass sie (die Beschuldigte) sie nicht unterstützen oder helfen würde (act. 110/5 S. 11 f.).

E. 3.10

Die Anklageziffern 4-7 können hinsichtlich der (Adresse 3) somit anklagegemäss erstellt werden mit der Präzisierung, dass der Kühlschrank in der Küche funktionierte und keine Gesundheitsgefährdung vorlag. F. Höhe der Mietzinse und Umstände der Vertragsschlüsse (Anklageziffer 8) 1. Die Höhe der von den (Unter-)Mieter bezahlten Mietzinse ergibt sich grösstenteils aus den entsprechenden Mietverträgen (act. 20/1-42 [Mietverträge (Adresse 1)], act. 93/20/3, act. 93/20/5-7, act. 93/20/9-12 [Mietverträge (Adresse 2)]; act. 106/7/6, act. 106/7/8, act. 106/7/12 [Mietverträge (Adresse 3)]) und korrespondieren grösstenteils (für die Ausnahmen siehe sogleich nachfolgend) mit den Angaben der jeweiligen (Unter-)Mieter.

E. 4

Nach Durchführung der Untersuchung teilte die Staatsanwaltschaft den Parteien mit Schreiben vom 29. Juni 2020 in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 StPO mit, dass die Strafuntersuchung vor dem Abschluss stehe und sie aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse gedenke, Anklage gegen die Beschuldigte wegen gewerbsmässigen Wuchers zu erheben (act. 89/1-27). Gleichzeitig wurde den Parteien Frist

angesetzt, Beweisanträge zu stellen (a.a.O.). Es wurden in der Folge von keiner Seite Beweisanträge gestellt (act. 89/1/29; vgl. auch act. 89/1/31-33).

E. 4.1

Die nach der Beurteilung der objektiven und subjektiven Tatschwere festgesetzte Einsatzstrafe von 3 Jahren Freiheitsstrafe erfährt durch die Täterkomponente keine Veränderung. Allerdings ist sie wegen der langen Verfahrensdauer leicht zu mindern. Eine Reduktion von drei Monaten bzw. $\frac{1}{4}$ Jahr erscheint angemessen. Die Beschuldigte ist folglich mit einer Freiheitsstrafe von $2\frac{3}{4}$ Jahren zu sanktionieren.

E. 4.2

An diese Sanktion sind zwei Tage Haft (act. 81/2; act. 81/7) anzurechnen (Art. 51 StGB). V. Vollzug der Strafe 1. Angesichts der Strafhöhe von $2\frac{3}{4}$ Jahren kommt ein vollständig bedingter Vollzug nicht in Frage (Art. 42 Abs. 1 StGB). 2. Das Gericht kann den Vollzug einer Freiheitsstrafe zwischen einem und drei Jahren allerdings teilbedingt aufschieben (Art. 43 Abs. 1 StGB). Für Strafen von

- 129 - zwei bis drei Jahren – wie hier – gelangt ausschliesslich Art. 43 StGB zur Anwendung (BGE 134 IV 1 E. 5.3.2). Damit liegt der Hauptanwendungsbereich der teilbedingten Strafe bei Freiheitsstrafen zwischen zwei und drei Jahren. Fällt die Legalprognose nicht negativ aus, tritt der teilbedingte Freiheitsentzug an die Stelle des in diesem Bereich nicht mehr möglichen vollbedingten Strafvollzuges (BGE 144 IV 277 E. 3.1.1), denn damit eine teilbedingte Strafe im Sinne von Art. 43 StGB ausgefällt werden kann, müssen die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 1 bis 3 StGB – selbstredend mit Ausnahme der Eingrenzungen bezüglich der Höhe der Freiheitsstrafe – ebenfalls gegeben sein (BGE 134 IV 1 E. 5.3.1). 3. Die Beschuldigte ist Ersttäterin und weist demzufolge keine Vorstrafen aus den letzten fünf Jahren auf (vgl. vorne Ziff. IV.D.3.4). Es ist von der gesetzlichen Vermutung einer günstigen Prognose auszugehen, zumal keine Umstände ersichtlich sind, die gegen das Vorliegen einer solchen sprechen würden (Tatumstände, Vorleben, Leumund, Bewährungsaussichten sowie alle weiteren Tatsachen, die gültige Schlüsse auf den Charakter des Täters zulassen). Vorliegend ist daher eine teilbedingte Freiheitsstrafe auszusprechen. 4. Beim teilbedingten Vollzug darf der unbedingt vollziehbare Teil die Hälfte der Strafe nicht übersteigen und sowohl der aufgeschobene wie auch der zu vollziehende Teil muss mindestens sechs Monate betragen (Art. 43 Abs. 2 und 3 StGB). Für die Festsetzung des aufzuschiebenden und des zu vollziehenden Strafteils gemäss Art. 43 StGB ist als Bemessungsregel das Ausmass des Verschuldens zu beachten, dem in genügender Weise Rechnung zu tragen ist. Das Verhältnis der Strafteile ist so festzusetzen, dass darin die Wahrscheinlichkeit der Legalbewährung des Täters einerseits und dessen Einzeltatschuld andererseits hinreichend zum Ausdruck kommen. Je günstiger die Prognose und je kleiner die Vorwerfbarkeit der Tat, desto grösser muss der auf Bewährung ausgesetzte Strafteil sein. Der unbedingt vollziehbare Teil darf das unter Verschuldensgesichtspunkten (Art. 47 StGB) gebotene Mass nicht unterschreiten (BGE 134 IV 1 E. 5.6). 5. Die Staatsanwaltschaft beantragt den Aufschub von 18 Monaten Freiheitsstrafe und den Vollzug von 18 Monaten – und damit eine hälftige Aufteilung zwischen bedingtem und unbedingtem Teil (act. 89/5 S. 10; act. 109 S. 1). Das Verschulden der Beschuldigten wiegt gerade noch leicht und ist – noch – im untersten Drittel des Strafrahmens anzusiedeln (vgl. oben Ziff. IV.D.2.3). Unter Einbezug der sehr guten Bewährungsaussichten der Beschuldigten ist der zu vollziehende Teil auf 11 Monate

anzusetzen und sind die restlichen 22 Monate Freiheitsstrafe aufzuschieben. 6. 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). Die Beschuldigte weist keine Vorstrafen auf. Es ist deswegen kein Grund für eine über dem gesetzlichen Minimum liegende Probezeit ersichtlich. Die Probezeit für den aufgeschobenen Teil der Freiheitsstrafe ist auf zwei Jahre festzulegen. VI. Landesverweisung A. Anträge 1. Die Staatsanwaltschaft beantragt, die Beschuldigte nach Vollzug der Strafe (Art. 66c Abs. 2 StGB) für fünf Jahre des Landes zu verweisen (act. 89/5 S. 11; act. 109 S. 1). 2. Die Beschuldigte lässt demgegenüber beantragen, dass von der Anordnung einer Landesverweisung abzusehen sei (act. 110 S. 1). B. Grundsätze der Landesverweisung 1. Per 1. Oktober 2016 wurde die sogenannte Ausschaffungsinitiative gesetzlich umgesetzt. Wird eine Ausländerin oder ein Ausländer wegen eines nach deren Inkrafttreten begangenen Verbrechens oder Vergehens verurteilt, ist vom zuständigen Strafgericht grundsätzlich immer auch die Anordnung einer obligatorischen Landesverweisung nach Art. 66a StGB oder einer fakultativen Landesverweisung nach Art. 66abis StGB zu prüfen. 2. Das Gericht verweist einen Ausländer, der wegen gewerbsmässigen Wuchers verurteilt wird, unabhängig von der Höhe der Strafe für 5-15 Jahre aus der Schweiz (Art. 66a Abs. 1 lit. c StGB). Die obligatorische Landesverweisung wegen

- 131 - einer Katalogtat im Sinne von Art. 66a Abs. 1 StGB greift grundsätzlich unabhängig von der konkreten Tatschwere (BGE 144 IV 332 E. 3.1.3). Sie muss auch unabhängig davon ausgesprochen werden, ob es beim Versuch geblieben ist und ob die Strafe bedingt, unbedingt oder teilbedingt ausgefällt wird (BGE 144 IV 168 E. 1.4.1). Nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers soll das Gericht bei der obligatorischen Landesverweisung die Verhältnismässigkeit der Anordnung dieser Massnahme somit grundsätzlich nicht überprüfen. Der Ermessensspielraum der Gerichte wurde vom Gesetzgeber diesbezüglich bewusst eingeschränkt (vgl. Botenschaft vom 26. Juni 2013 zur Änderung des Strafgesetzbuchs und des Militärstrafgesetzes, BBl 2013, 5975 ff., S. 6003; wobei in der Folge die Voraussetzung einer Mindeststrafe von sechs Monaten nicht ins geltende Recht übernommen wurde; FIOLKA/VETTERLI, Die Landesverweisung nach Art. 66a StGB als strafrechtliche Sanktion, in: Plädoyer 5/2016, S. 86). 3. Ausnahmsweise kann das Gericht von einer Landesverweisung absehen, wenn ein sogenannter Härtefall im Sinne von Art. 66a Abs. 2 StGB vorliegt, die Tat in entschuldbarer Notwehr (Art. 16 Abs. 1 StGB) oder in entschuldbarem Notstand (Art. 18 Abs. 1 StGB) begangen wurde und die öffentlichen Interessen an der Landesverweisung gegenüber den privaten Interessen der betroffenen Person am Verbleib in der Schweiz nicht überwiegen. Dabei ist der besonderen Situation von Ausländerinnen und Ausländern Rechnung zu tragen, die in der Schweiz geboren und aufgewachsen sind. Abgesehen vom blossen Gesetzeswortlaut liegen zur Härtefallklausel keine weiteren gesetzgeberischen Materialien vor, so dass deren genaue Tragweite letztlich unklar bleibt und vom Gericht nach bestem Wissen und Gewissen auszulegen ist. 4. Als Anlasstaten einer Landesverweisung kommen angesichts des Rückwirkungsverbots nur die nach Inkrafttreten der Art. 66a ff. StGB am 1. Oktober 2016 begangenen Katalogtaten in Betracht (Art. 2 StGB). Das Bundesgericht bestätigte dies in seinem Entscheid 6B_1031/2019 vom 1. September 2020, in welchem es erwog (E. 3.2.2), dass aufgrund des strafrechtlichen Rückwirkungsverbots die neuen Bestimmungen über die Landesverweisung intertemporalrechtlich nur anwendbar seien, wenn das auslösende Delikt nach dem 1. Oktober 2016 begangen

- 132 - worden sei, was heisse, dass das Strafgericht die Landesverweisung erst dann anordnen könne, wenn der Täter die Anlasstat nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen über die Landesverweisung begangen habe. C. Anwendung im vorliegenden Fall 1. Die Untermietverhältnisse betreffend die Wohnung an der (Adresse 1) sind hinsichtlich einer allfälligen Landesverweisung von vornherein nicht relevant, da die Beschuldigte und ihre Untermieter per Ende Juli 2016 – und damit vor Inkrafttreten der Bestimmungen über die Landesverweisung am 1. Oktober 2016 – mietrechtlich ausgewiesen wurden und die Mietverhältnisse damit endeten. 2. Demzufolge könnte eine Landesverweisung bloss hinsichtlich der Mietverhältnisse betreffend die Wohnungen (Adresse 2) und (Adresse 3), die über den 1. Oktober 2016 andauerten, angeordnet werden. Voraussetzung ist, dass diese – für sich allein betrachtet – als gewerbsmässiger Wucher anzusehen sind, da es sich bloss beim gewerbsmässigen Wucher, nicht aber beim Grundtatbestand des Wuchers, um eine Katalogtat handelt (vgl. Art. 66a Abs. 1 lit. c StGB). Der Grundtatbestand des Wuchers ist im Katalog von Art. 66a Abs. 1 StGB nicht aufgeführt.

E. 4.3

Hinsichtlich (TB), (FT), (WA), (NT), (MI), (FG), (KG), [Privatkläger 10], (SM), [Privatkläger 5], welche in der Untersuchung nicht einvernommen wurden, geht die Anklagebehörde ebenfalls von keinen bzw. geringen Deutschkenntnissen aus (Anhang 1).

E. 4.3.1

(TB) reiste Ende November 2008 in die Schweiz ein (act. 62/8) und war demgemäss bei Mietbeginn respektive Mietvertragsunterzeichnung erst seit etwas mehr als einem Jahr in der Schweiz, weshalb von geringen Deutschkenntnissen auszugehen ist. Um genügend Deutsch für Mietverhandlungen zu können, muss man mindestens einige Jahre in der Schweiz verbracht haben. Lediglich zwei bis drei Jahre reichen nicht aus, sich genügende Deutschkenntnisse anzueignen, insbesondere wenn man nicht im Erwerbsleben steht, was bei den meisten Geschädigten der Fall war.

E. 4.3.2

Dieselben respektive analoge Überlegungen können hinsichtlich (FT) (Einreise 6. Dezember 2008 [act. 62/36], Mietvertrag ab 1. Dezember 2010), (WA) (N-Ausweis vom 2. Oktober 2008 [act. 62/6], Mietvertrag ab 1. Juli 2011), (NT) (Einreise 26. September 2014 [act. 62/35], Mietvertrag ab 1. April 2016), (MI) (Einreise am 11. November 2008 [act. 62/23], Mietvertrag ab 1. Februar 2011), (KG) (positiver Asylentscheid am 30. September 2015 [act. 62/18], Mietvertrag ab 1. Februar 2016), [Privatkläger 10] (Einreise 25. Juli 2014 [act. 62/32], Mietvertrag ab 7. Januar 2016), (SM) (Einreise 2. Dezember 2013 [act. 28/6 Abgriff 10], Mietvertrag ab

- 80 - 3. Mai 2016) und [Privatkläger 5] (Einreise 21. Juni 2013 [act. 62/12], Mietvertrag ab 1. Juni 2016) gemacht werden.

E. 4.3.3

(FG) reiste bereits im September 2008 in die Schweiz ein und erhielt im August 2013 die Niederlassungsbewilligung C (act. 62/16). Anfang Juni 2015 – und mithin fast sieben Jahre nach seiner Einreise – unterschrieb er den Mietvertrag bei der Beschuldigten. Allerdings hielt bereits die Polizei fest, dass (FG) bloss gebrochen Deutsch spreche (act. 5 S. 9). Dies erscheint trotz der schon relativ langen Aufenthaltsdauer in der Schweiz von mehr als sechs Jahren durchaus plausibel. Es ist bekannt, dass [Angehörige eines afrikanischen Staates]

sich häufig vorwiegend unter Landsleuten aufhalten, weshalb sie das Leben in der Schweiz mit bloss geringen Deutschkenntnissen bewältigen können. Zudem war (FG), als er an der (Adresse 1) wohnte, arbeitslos (vgl. unten Ziff. 5.14), weshalb er auch am Arbeitsplatz kein Deutsch lernen konnte. Es ist von geringen Deutschkenntnissen auszugehen, entgegen der Anklagebehörde aber nicht von keinen Deutschkenntnissen.

E. 4.4

Hinsichtlich (NG) (Mieter (Adresse 2)) geht die Staatsanwaltschaft davon aus, dass dieser bloss "geringe Deutschkenntnisse" habe (Anhang 2). Dies kann aufgrund der Akten nicht erstellt werden. Dass er den Mietvertrag nicht verstanden habe, geht aus seiner Einvernahme nicht hervor. Zudem konnte die Einvernahme ohne Dolmetscher durchgeführt werden (act. 97/3 S. 3).

E. 4.5

(MA) benötigte zwar einen Dolmetscher – Arabisch in der einen, Französisch in der anderen Einvernahme (act. 16/4-5). Er gab indes an, dass er sich auf Deutsch habe verständigen können (act. 16/5 S. 5), was angesichts des Umstandes, dass er bei Mietvertragsunterzeichnung bereits einmal mehrere Jahre in Zürich gelebt hatte (act. 16/4 S. 3), nicht erstaunt. Zurecht ging die Staatsanwaltschaft demgemäss von genügenden Deutschkenntnissen aus. 5. Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Untermieter an der (Adresse 1)

E. 5

Nach Abschluss der Untersuchung erhob die Staatsanwaltschaft am 25. September 2020 beim Bezirksgericht Zürich Anklage gegen die Beschuldigte betreffend gewerbmässigen Wucher (act. 89/5). Am 5. Oktober 2020 trafen Anklage und Akten beim Bezirksgericht Zürich ein (vgl. Eingangsstempel auf der Anklageschrift). Die örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Zürich beruht auf Art. 31 Abs. 1 und Abs. 2 StPO, da sich die beiden Liegenschaften (Adresse 1) und

- 13 - (Adresse 2) – und damit zumindest ein Teil der Tatorte – in der Stadt Zürich befinden und hier zuerst Verfolgungshandlungen vorgenommen worden sind (vgl. act. 1). Die sachliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Zürich ergibt sich aus § 22 GOG i.V.m. § 27 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 GOG.

E. 5.1

Bereits erstellt wurden die Eckdaten der Geschädigten hinsichtlich ihres ausländischen Status (vgl. oben Ziff. 1.2), die Unkenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt (vgl. oben Ziff. 3) und ihre geringen oder nicht

- 81 - vorhandenen Deutschkenntnisse (vgl. oben Ziff. 4). Die Staatsanwaltschaft führt in Spalte F der Anhänge noch weitere Angaben zur persönlichen Situation der Geschädigten auf. Die meisten dieser Angaben ergeben sich aus den Einvernahmen des jeweiligen Geschädigten.

E. 5.2

Angesichts des Umstandes, dass (TB) während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe bezog (vgl. oben Ziff. 2.2), ist mit der Anklagebehörde davon auszugehen, dass er in jener Zeit keine Arbeit hatte.

E. 5.3

[Privatkläger 9] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Er wohnte zuvor in einem Asylheim in Volketswil (act. 16/22 S. 7; act. 16/23 S. 2).

E. 5.4

(FT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

E. 5.5

(WA) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

E. 5.6

(TB) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte (act. 16/6 S. 3 f.). Er musste das Asylzentrum Urdorf innert einer Frist von drei Monaten verlassen (a.a.O. S. 2).

E. 5.7

(GGA) gab an, bei der Bewerbung bei der Beschuldigten arbeitslos gewesen zu sein (act. 16/9 S. 4). Zudem habe er Alimente zahlen müssen (a.a.O. S. 3). Seine vorherige Wohnung musste er aufgrund der Trennung von seiner Ehefrau verlassen (a.a.O. S. 2; act. 16/8 S. 2).

E. 5.8

(NT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

- 82 -

E. 5.9

(PM) gab an, nicht mehr zu wissen, wo er vor Einzug an der (Adresse 1) gewohnt habe. Er sei damals hin und her gezogen; er sei an der Konradstrasse im Männerheim gemeldet gewesen (Caritas Hospiz [vgl. act. 25/5]; act. 26/25 S. 2 f.). Weiter gab er an, seine Schulden würden sich auf CHF 20'000.– bis CHF 30'000.– belaufen (a.a.O. S. 4). Den Aktennotizen der Sozialen Dienste kann sodann entnommen werden, dass (PM) monatelang auf Wohnungssuche war und per Januar 2011 Arbeit in einem Callcenter fand (act. 25/5; vgl. auch act. 10/2).

E. 5.10

(MI) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

E. 5.11

(TT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Den Gesprächsnotizen der AOZ kann sodann entnommen werden, dass er vor der (Adresse 1) in einer Unterkunft der AOZ logierte (act. 28/6 Abgriff 25).

E. 5.12

(Geschädigter 2) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte respektive angab, damals Schüler gewesen zu sein (act. 16/30 S. 2; act. 16/31 S. 4). Seine alte Wohnung an der [Adresse] musste er wegen eines befristeten Mietverhältnisses verlassen (act. 16/31 S. 2 f.).

E. 5.13

[Privatkläger 4] war arbeitslos (act. 16/2 S. 4) und musste aus dem Asylwohnheim Eglisau ausziehen (a.a.O. S. 2 f.).

E. 5.14

(FG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

E. 5.15

(MA) war arbeitslos (act. 16/4 S. 2) und kam von [Schweizer Gemeinde] nach Zürich, um eine Arbeit zu finden, da er sich hier bessere Chancen auf Arbeit ausrechnete (a.a.O. S. 3). Eine Ausbildung hat er nicht (a.a.O. S. 2). Sein Antrag

- 83 - auf eine Notwohnung wurde abgelehnt, da er noch nicht zwei Jahre Wohnsitz in Zürich hatte (act. 16/5 S. 4). (MA) war vom 3. März 2014 bis 9. Mai 2014 in einer psychiatrischen Universitätsklinik (act. 22/13/6 S. 2 und S. 6).

E. 5.16

(SRH) (die Ehefrau (MA)s) war im Zeitpunkt der Bewerbung um ein Zimmer bei der Beschuldigten arbeitslos (act. 16/27 S. 4) und Mutter eines am 15. Januar 2015 geborenen Kindes (act. 22/13/6 S. 19). Ihr früherer Wohnort war – entsprechend ihrem Mann – [Schweizer Gemeinde].

E. 5.17

(KG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

E. 5.18

[Privatkläger 10] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

E. 5.19

[Privatkläger 7] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte und ausführte, er habe damals dringend Arbeit gesucht (act. 97/5 S. 5). Da seine frühere Wohnung in [Schweizer Gemeinde] renoviert wurde, hatte er bloss einen Monat Zeit, eine neue Unterkunft zu finden (a.a.O.; act. 97/6 S. 3 f.).

E. 5.20

[Privatkläger 6] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er bestätigte, damals arbeitslos gewesen zu sein (act. 16/11 S. 4).

E. 5.21

(OB) (die Ehefrau [Privatkläger 6]s) war schwanger und hatte keine Arbeit (act. 16/7 S. 3 und S. 4).

E. 5.22

(DAG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er

- 84 - arbeitslos war. Den Gesprächsnotiz der AOZ vom 19. Mai 2015 kann ferner entnommen werden, dass er vorher in einer Asylunterkunft in Grüningen gewohnt hat (act. 28/6 Abgriff 1). Dass er das Asylantenheim verlassen musste, lässt sich nicht erstellen, da die Einvernahme vom 10. Dezember 2015 wie bereits dargelegt (vgl. oben Ziff. I.I.2) nicht verwertbar ist. Zudem führte er solches damals nicht aus (vgl. act. 16/3).

E. 5.23

(SM) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Den Gesprächsnotizen der AOZ kann zudem auch nichts Gegenteiliges entnommen werden (act. 28/6 Abgriff 10). Er verfügt über keine Ausbildung und hatte Schulden bei der VBZ und den SBB in unbekannter Höhe (act. 47/3).

E. 5.24

(JFNB) war bei Mietbeginn Anfang Januar 2015 nicht erwerbstätig (act. 63/9) und hatte Verlustscheine von rund CHF 1'500.- (act. 64/9). Per 1. Juli 2017 zog er nach unbekannt weg (act. 88/15).

E. 5.25

[Privatklägerin 8] hatte offene Beteiligungen und vier Verlustscheine im Betrag von rund CHF 1'500.- (act. 64/2). Sie war bei der Bewerbung um ein Zimmer in einem Projekt der sozialen Integrationsarbeit bei der Stadt Zürich, auf welchem Weg sie ein kleines Einkommen generierte (act. 63/20). Über eine Ausbildung verfügt [Privatklägerin 8] nicht (act. 16/16 S. 5).

E. 5.26

[Privatkläger 5] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

E. 5.27

(PC) war im Januar 2015 bei ... in Zürich arbeitstätig sowie im ganzen Jahr 2015 bei ... Zürich (act. 63/30). Er ist per 4. Januar 2015 von [Gemeinde in Europa] zugezogen. Per 31. März 2015 ist er nach unbekannt weggezogen (act. 88/15).

E. 5.28

[Privatkläger 12] erklärte, er habe damals wegen der Meldebestätigung einen festen Wohnsitz benötigt (act. 16/33 S. 3). Er war krankgeschrieben wegen eines Burnouts und bezog Krankentaggelder (a.a.O. S. 4).

- 85 -

E. 5.29

[Privatkläger 1] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte (act. 16/12 S. 2; act. 16/13 S. 4 f.). Er musste seine Unterkunft in einem Asylzentrum verlassen (act. 16/13 S. 4).

E. 5.30

[Privatkläger 3] bezog während fast der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Weitere Informationen lassen sich den Akten nicht entnehmen, da seine Einvernahme nicht verwertbar ist (vgl. oben Ziff. I.I.2). 5.31. (MK) war im Dezember 2015 arbeitslos und in einem Integrationsprogramm der Stadt Zürich (act. 16/18 S. 2; act. 16/19 S. 4). 5.32. (AMNS) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. 5.33. (FIK) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihr davon auszugehen ist, dass sie arbeitslos war. 6. Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Mieter (Adresse 2)

E. 6

Mit Verfügung der Verfahrensleitung vom 7. Dezember 2020 wurde die Hauptverhandlung auf den 7. April 2021 angesetzt, den Parteien die Gerichtsbesetzung (soweit schon bestimmt) sowie die in der Hauptverhandlung vorgesehenen Beweisabnahmen (abgesehen von der Befragung der Beschuldigten keine seitens des Gerichtes) mitgeteilt und den Parteien Frist angesetzt, Beweisanträge zu stellen und zu begründen (act. 91). Sowohl die Beschuldigte als auch die Staatsanwaltschaft teilten mit, keine Beweisanträge zu stellen (act. 93; act. 95). Seitens der übrigen Parteien waren innert Frist auch keine solchen zu verzeichnen.

E. 6.1

[Privatkläger 13] bezog während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Dass er sich von seiner Ehefrau trennte und deswegen eine neue Unterkunft benötigte, kann den Akten bzw. den Gesprächsnotizen der AOZ entnommen werden (act. 28/7 Abgriff 2).

E. 6.2

(TT) war bei Abschluss des Mietvertrages mit der Beschuldigten arbeitslos (act. 97/11 S. 2). Er erhielt im Jahr 2014 rund CHF 23'000.– Arbeitslosenentschädigung und im Januar und Februar 2015 rund CHF 5'500.–. Sodann erzielte er ein Erwerbseinkommen von Juli 2014 bis Dezember 2014 von ca. CHF 16'900.– (act. 63/10). Seit März 2015 war er wieder arbeitstätig (act. 97/11 S. 4) und verdiente ca. netto CHF 3'200.– (a.a.O. S. 5).

- 86 -

E. 6.3

[Privatkläger 7] war zu Beginn des Mietverhältnisses (Adresse 2) arbeitslos (act. 97/5 S. 8; vgl. auch act. 97/6 S. 6 und S. 9). Er hat keine Ausbildung (act. 97/5 S. 2) und arbeitete in einer Wäscherei mit einem Stundenlohn von CHF 20.77 brutto inkl. Ferien- und 13. Monatslohnanteil (act. 22/10/5 S. 8 f., S. 12 und S. 14).

E. 6.4

(NG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte (act. 97/3 S. 3). Er war abhängig von Marihuana (a.a.O. S. 5), litt an psychischen Problemen (a.a.O. S. 6) und hatte Schulden (a.a.O. S. 4).

E. 6.5

(TH) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Er gab denn auch an, an einem Einsatzprogramm der AOZ teilgenommen zu haben (act. 97/4 S. 4). Er habe 150 Bewerbungen verschickt, bis er das Zimmer bei der Beschuldigten erhalten habe (a.a.O. S. 3). Seinen alten Wohnort habe er verlassen müssen, weil die Liegenschaft abgerissen worden sei (a.a.O. S. 2).

E. 6.6

(YWH) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, was er bestätigte (act. 97/14 S. 4). Er war Schüler und verfügte demgemäss über keine Ausbildung (a.a.O.). Er war ab März 2016 bei der Stadt Zürich erwerbstätig mit einem Einkommen von rund CHF 44'700.– für die Monate März 2016 bis Dezember 2016 (act. 63/27).

E. 6.7

(NT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war (bzw. er musste 500 Stunden "Strafarbeit" leisten; vgl. act. 97/12 S. 4). Er hatte Betreibungen (a.a.O. S. 5) und war alkoholabhängig (a.a.O. S. 6). Nachdem er die Asylunterkunft in Wetzikon hatte verlassen müssen, hatte er keine Bleibe mehr und habe überall übernachtet, wo er habe übernachten können (a.a.O. S. 3; vgl. auch S. 4). Er hat keine Schulbildung und keine Ausbildung (act. 22/7/8 S. 2 und S. 11).

- 87 -

E. 6.8

[Privatkläger 14] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er bestätigte, bei Abschluss des Mietvertrages nicht arbeitstätig gewesen zu sein (act. 97/10 S. 4). Er hatte zahlreiche offene Betreibungen und Verlustscheine in einem Gesamtbetrag von rund CHF 30'000.– während der Mietdauer (act. 99; vgl. auch act. 97/10 S. 4 f.). [Privatkläger 14] leidet seit 2008 an Schizophrenie, welche er medikamentös behandelt (a.a.O. S. 7; act. 97/9 S. 2). Im Anschluss zog er in ein Wohnheim der Heilsarmee ([Adresse]; act. 97/10 S. 2). Die Asylunterkunft in Gossau/ZH, in der er vor Mietbeginn bei der Beschuldigten wohnte, musste er verlassen (a.a.O. S. 3). [Privatkläger 14] hat keinen Beruf erlernt (act. 97/9 S. 2). 7. Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Mieter an der (Adresse 3)

E. 7

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 7. April 2021, anlässlich welcher der amtliche Verteidiger Rechtsanwalt Y._____ durch Rechtsanwalt X._____ substituiert wurde (act. 103/1-3; act. 103A/1-2), wurde die Beschuldigte zur Person und zur Sache befragt (act.

107), nachdem von keiner Seite Vorfragen aufgeworfen worden waren (Prot. S. 4). Abgesehen davon, dass seitens der Verteidigung Beilagen zu ihrem Plädoyer eingereicht worden waren (act. 108), wurden keine Beweisanträge gestellt (Prot. S. 5). Es folgten die Parteivorträge und die Beschuldigte hatte die Gelegenheit, ein Schlusswort zu halten (Prot. S. 5 ff.). Das Urteil wurde im Anschluss an die Beratung mündlich eröffnet und den Parteien im Dispositiv ausgehändigt (act. 111; Prot. S. 10 ff.). B. Verhaftung / Ersatzmassnahmen 1. Mittels Verfügung vom 26. Juli 2016 ersuchte die Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl um Vorführung der Beschuldigten (act. 81/1). Gestützt darauf wurde die Beschuldigte am 19. September 2016 um 7.20 Uhr an ihrem Wohnort in ... verhaftet (act. 81/2). 2. Am 20. September 2016 um 15.25 Uhr erfolgte die Haftentlassung (act. 81/7) unter Anordnung eines Rayonverbotes hinsichtlich der Liegenschaften (Adresse 2) und der (Adresse 3) in 8957 Spreitenbach sowie eines Kontaktverbotes

- 14 - betreffend ihrer aktuellen und vormaligen (Unter-)Mieter von Zimmern in den Wohnungen an der (Adresse 1), (Adresse 2) in Zürich sowie an der (Adresse 3) in Spreitenbach (act. 81/8). 3. Mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 21. September 2016 wurde dem Antrag der Staatsanwaltschaft auf Anordnung des erwähnten Kontakt- und Rayonverbotes stattgegeben (act. 81/9). Am 14. August 2017 ersuchte die Beschuldigte um Aufhebung des Betretungsverbotes der Liegenschaft (Adresse 2) (act. 81/10). Mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 7. September 2017 wurde das Gesuch der Beschuldigten um Aufhebung von Ersatzmassnahmen in Bezug auf das Rayonverbot betreffend die Wohnung (Adresse 2) gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Die aufrechterhaltenen Ersatzmassnahmen (Rayonverbot betreffend Wohnung an der (Adresse 3) in Spreitenbach und Kontaktverbote) wurden bis zum 7. März 2018 verlängert (act. 81/20). Diese Anordnungen wurden mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 7. März 2018 bis zum 6. Juni 2018 verlängert (act. 81/23). 4. Nachdem die Beschuldigte mit Schreiben vom 12. April 2018 um Aufhebung der restlichen Ersatzmassnahmen ersucht hatte (act. 81/24), wurde das diesbezügliche Gesuch mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 19. April 2018 abgewiesen (act. 81/31). 5. Die Ersatzmassnahmen wurden mit Verfügung der Staatsanwaltschaft vom

E. 7.1

[Privatkläger 2] wohnte vor seinem Einzug an der (Adresse 3) in [Staat in Europa] und kam in die Schweiz, da er per Anfang Oktober 2014 einen Job bei der SBB Cargo gefunden habe (act. 110/2 S. 3). Er habe einfach etwas "auf die Schnelle" gesucht (a.a.O.). Er hatte bei Mietbeginn Schulden von ungefähr € 10'000.- (a.a.O. S. 3 f.). Sein Einkommen bei der SBB belief sich gemäss seinen Angaben auf monatlich etwa CHF 3'700.- netto (a.a.O. S. 6) bzw. auf jährlich ungefähr CHF 70'000.- (act. 63/25).

E. 7.2

(NN) war nicht arbeitstätig bei Mietbeginn (act. 110/4 S. 4). Seine frühere Unterkunft, die er mit einem Kollegen teilte, musste er verlassen, da dessen Familie nach sechs Monaten in die Schweiz kam (a.a.O. S. 2).

E. 7.3

(MW) gab an, erst nach Einzug an der (Adresse 3) (ab August 2016) wieder zu arbeiten begonnen zu haben (act. 110/5 S. 3). Seine alte Wohnung habe er wegen Eheproblemen verlassen (a.a.O. S. 2). Sein Nettoeinkommen habe ca. CHF 3'700.- betragen (a.a.O. S. 4).

8. Zwischenfazit 8.1. Die Staatsanwaltschaft hält in der Anklageschrift unter Ziffer 10 fest, dass es sich bei den Geschädigten um Personen gehandelt habe, welche aufgrund ihrer - 88 - desolaten finanziellen Verhältnisse und/oder aufgrund ihrer misslichen sozialen Situation und/oder ihrer Unerfahrenheit bei der Suche nach einer Unterkunft bzw. ihrer Unkenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt auf dem normalen Wohnungsmarkt der Stadt Zürich und in Spreitenbach gar keine oder zu- mindest eine nur sehr geringe Chance gehabt hätten, eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem Mietzins zu finden, der die finanziellen Möglichkeiten der Geschädigten bzw. die ihnen von der Asyl- oder Sozialbehörde für Wohnkosten monatlich gewährte finanzielle Unterstützung nicht überstiegen habe. Daher seien sie das Mietverhältnis mit der Beschuldigten eingegangen (act. 89/5 S. 6). Die Ursache hierfür liege darin, dass sie entweder Betreibungen und/oder Verlustscheine gehabt hätten, verschuldet gewesen seien, teilweise kein oder zumindest kein geregeltes Einkommen erzielt hätten, über kein Vermögen verfügten hätten, schwerwiegende gesundheitliche Probleme physischer oder psychischer Art gehabt hätten, alkohol- abhängig gewesen seien oder dass sie als ausländische Staatsbürger nur eine befristete Aufenthaltsbewilligung hätten vorweisen können. Ferner hätten viele von ihnen über mangelnde oder gar keine Deutschkenntnisse verfügt, sie seien aus unterschiedlichen Gründen von der wirtschaftlichen Sozialhilfe abhängig und teilweise sozial isoliert gewesen. Teilweise hätten sie zuvor auch auf der Strasse oder in einem Obdachlosenheim gelebt, den früheren Wohnort aus persönlichen Gründen (Trennung von Lebens- oder Ehepartnerin) oder aufgrund äusserer Umstände (nach Erhalt des Ausweises B keinen Anspruch mehr auf Unterbringung in Asylunterkunft, Renovation der vorherigen Mietwohnung mit Auszugsaufforderung) verlassen müssen oder hätten aufgrund der persönlichen Situation (insbesondere neuer Arbeits- oder Ausbildungsort an der fraglichen Örtlichkeit) zeitnah eine Unterkunft in der Stadt Zürich bzw. in Spreitenbach finden müssen (a.a.O. S. 6 f.). 8.2. Aufgrund der vorstehend gemachten Erwägungen zur Situation der Mieter (Aufenthaltsstatus, finanzielle Lage/Herkunft der Mittel, Deutschkenntnisse, persönliche Situation; vgl. oben Ziff. 1-7) ist ohne Weiteres als erstellt zu erachten, dass es sich bei den Geschädigten um Personen handelte, die auf dem normalen Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich und in Spreitenbach gar keine oder zumindest eine nur sehr geringe Chance hatten, eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem Mietzins zu finden, der deren finanziellen Möglichkeiten nicht überstieg (bzw. die

- 89 - von Asyl- oder Sozialbehörde für Wohnkosten gewährte monatliche Unterstützung). So führten unzählige Geschädigte ausdrücklich aus, sie hätten viele Absagen erhalten und/oder lange eine Unterkunft suchen müssen bis sie etwas gefunden hätten (act. 16/6 S. 3 [(TB)]; act. 16/8 S. 3 [(GGA)]; act. 16/11 S. 3 [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 3 f. [[Privatkläger 1]]; act. 16/15 S. 3 f. und act. 16/16 S. 3 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/19 S. 3 [(MK)]; act. 16/23 S. 3 [[Privatkläger 9]]; act. 16/25 S. 3 [(PM)]; act. 16/27 S. 3 [(SRH)]; act. 16/30 S. 4 [(Geschädigter 2)]; act. 97/3 S. 3 [(NG)]; act. 97/10 S. 2 f. [[Privatkläger 14]]; act. 97/14 S. 3 [(YWH)]; act. 110/5 S. 3 [(MW)]) respektive sie hätten einfach keine andere Wahl/Möglichkeit gehabt, als schliesslich den (Unter-)Mietvertrag mit der Beschuldigten einzugehen, was die Schwierigkeiten der Geschädigten bei der Wohnungssuche aufzeigt, ansonsten sie Alternativen gehabt hätten (act. 16/2 S. 4 [[Privatkläger 4]]; act. 16/4 S. 4 [(MA)]; act. 16/11 S. 3 [[Privatkläger 6]]; act. 16/12 S. 5 [[Privatkläger 1]]; act. 16/15 S. 2 und S. 5 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/18 S. 5 [(MK)]; act. 16/23 S. 3 f. [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 4 [(Geschädigter 2)]; act. 97/4 S. 4 [(TH)]; act.

97/5 S. 2 [[Privatkläger 7]]; act. 97/9 S. 4 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 3 [(TT)]; act. 97/13 S. 3 f. und act. 97/14 S. 4 [(YWH)]; act. 110/2 S. 3 [[Privatkläger 2]]; act. 110/4 S. 3 [(NN), "nur die Beschuldigte war bereit, mir eine Wohnung zu vermieten"]; act. 110/5 S. 3 [(MW)]. Teilweise war die Unterkunft bei der Beschuldigten für die Geschädigten von Anfang an auch einfach eine Übergangslösung – mangels Alternativen im Sinne von "besser als nichts" (so ausdrücklich (MA) in act. 16/5 S. 3) – bis sie etwas Anderes gefunden hatten. Dies wurde von einigen Geschädigten ausdrücklich so zu Protokoll gegeben (act. 16/2 S. 4 [[Privatkläger 4]]; act. 16/9 S. 3 [(GGA)]; act. 16/16 S. 4 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/25 S. 5 [(PM)]; act. 97/4 S. 4 [(TH))). Schliesslich bestätigte auch (IP) von den Sozialen Diensten, dass es für ihre Klienten sehr schwierig sei, in der Stadt Zürich eine Unterkunft zu finden – insbesondere bei kleinen Wohneinheiten, weil der diesbezügliche Wohnungsmarkt noch ausgetrockneter sei. Andererseits sei die Situation ihrer Klienten auf dem Wohnungsmarkt nicht sehr gewünscht. Zudem hätten sie oft auch keinen Zugang zur notwendigen Computerinfrastruktur oder seien aufgrund ihrer sprachlichen oder kognitiven Fähigkeiten nicht in der Lage, eine Wohnungsbewerbung zu

- 90 - verfassen. Schliesslich hätten sie oft offene Betreibungen (act. 17/3 S. 10 f.; vgl. dazu auch übereinstimmende Ausführungen in act. 2/26). 8.3. Seitens der Verteidigung wird zur Notlage angeführt, sämtliche Befragten hätten sich nicht in einer Notlage oder dergleichen befunden und seien auf die Wohnung nicht unbedingt angewiesen gewesen (act. 110 S. 4 und S. 9). Zudem hätten sie Mieterstreckung verlangen können und es gebe keinen Anspruch auf eine Wohnung in der Stadt Zürich (Prot. S. 6 und S. 7). 8.3.1. Zunächst ist auf die vorstehenden Erwägungen zu verweisen, in welchen die jeweilige persönliche Situation jedes Geschädigten dargelegt wird. Daraus geht hervor, dass viele (Unter-)Mieter ihre früheren Wohnorte verlassen mussten. Ein Grund, die diesbezüglichen Aussagen der Geschädigten nicht als glaubhaft zu achten, ist nicht ersichtlich und wird von der Verteidigung auch nicht dargetan. Wenn seitens der Verteidigung – zumindest sinngemäss – ausgeführt wird, in der Schweiz werde niemand auf die Strasse gestellt (Prot. S. 9), kann dem nicht gefolgt werden. So gab (IP) von den Sozialen Diensten Zürich zu Protokoll, dass Einzelpersonen keinen Anspruch auf eine Notwohnung hätten, sondern auf die Notschlafstellen oder Nachtpensionen angewiesen seien (act. 17/3 S. 5). Die Sozialen Dienste Zürich hätten keine Unterbringungspflicht, sondern die Personen seien auf sich allein gestellt, sofern sie gesund seien und eine Unterbringung auf dem ersten Wohnungsmarkt möglich sei (a.a.O. S. 4). Es muss zwar wohl niemand auf der Strasse schlafen, aber ein Anspruch auf eine eigene Bleibe besteht nicht und entsprechende Hilfsangebote gerade für Einzelpersonen fehlen. 8.3.2. Auch die Argumentation der Verteidigung, wonach die Geschädigten Mieterstreckung hätten verlangen können (Prot. S. 6), geht fehl. Die meisten (Unter-) Mieter waren vor Abschluss des Mietvertrages gar nicht Partei eines bestehenden Mietverhältnisses, sondern lebten vorher in Asylunterkünften (und mussten sich nach Erteilung der Aufenthaltsbewilligung B bzw. Erteilung des Ausweises F [erst-mals in der Schweiz] eine neue Wohnung suchen), hatten befristete Mietverhältnisse, zogen aus dem Ausland in die Schweiz oder mussten ihre Unterkünfte aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten (beispielsweise wegen Renovation des Mietobjekts, eines Wasserschadens, Familiennachzug des Hauptmieters) verlassen. Ist

- 91 - man nicht bereits Mietpartei in einem bestehenden Mietvertrag, kann man auch keine Mieterstreckung verlangen. 8.3.3. Dass von der AOZ bzw. den Sozialen Diensten Zürich unterstützte Personen Anspruch auf eine Unterkunft in der Stadt Zürich haben (was wie

bereits erwogen auf fast alle Geschädigten zutrifft), räumte sogar die Verteidigung selbst ausdrücklich ein (Prot. S. 7). Sein diesbezügliches Vorbringen, dass kein Anspruch auf eine Unterkunft bzw. eine Wohnung in der Stadt Zürich bestehe, ist damit nicht zu hören.

8.3.4. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Not- bzw. Zwangslage nicht bei allen Geschädigten auf denselben Ursachen beruht. Die Staatsanwaltschaft führt als Gründe für die Zwangslage der Geschädigten auf: Betreibungen und/oder Verlustscheine, Schulden, kein oder kein geregeltes Einkommen, kein Vermögen, schwerwiegende gesundheitliche Probleme physischer oder psychischer Art, Alkoholabhängigkeit, bloss befristete Aufenthaltsbewilligung, mangelnde oder gar keine Deutschkenntnisse, Abhängigkeit von wirtschaftlicher Sozialhilfe, soziale Isolation, Leben auf der Strasse oder in einem Obdachlosenheim, Verlassen müssen des früheren Wohnortes aus persönlichen Gründen (bspw. aufgrund Trennung von Lebens- oder Ehepartnerin) oder aufgrund äusserer Umstände (nach Erhalt des Ausweises B keinen Anspruch mehr auf Unterbringung in Asylunterkunft, Renovation der vorherigen Mietwohnung) oder aufgrund ihrer persönlichen Situation. Die Verteidigung scheint zu verkennen, dass nicht bei allen Geschädigten alle (oben aufgeführten) Ursachen gegeben sind – und für das Vorliegen einer Notlage auch nicht gegeben sein müssen. So waren selbstverständlich nicht alle Geschädigten alkoholabhängig, sondern nur (PM) und (NT). Es hatten zwar viele, aber nicht alle Geschädigten keine oder mangelnde Deutschkenntnisse (vgl. oben Ziff. 4). Gleiches gilt für die Kenntnis der Gepflogenheiten auf dem Wohnungsmarkt (vgl. oben Ziff. 3). Bei allen Geschädigten kamen jedoch mehrere solche Ursachen zusammen und diese mehreren Ursachen begründen – auch unter Berücksichtigung der Situation auf dem Wohnungsmarkt/der Leerwohnungsziffer (vgl. sogleich lit. I) – bei allen Geschädigten eine Zwangs- bzw. Notlage.

8.4. Die in den Anhängen 1-3 aufgeführten Geschädigten hatten demgemäss gar keine oder nur sehr geringe Chancen, zeitnah auf dem normalen Wohnungsmarkt

- 92 - in der Stadt Zürich bzw. deren Agglomeration eine Wohnung oder ein Zimmer zu finden, insbesondere zu einem Mietzins, der ihren finanziellen Möglichkeiten entsprach respektive der die von der Asyl- oder Sozialbehörde monatlich gewährte finanzielle Unterstützung nicht überstieg. Die Ursachen für diese Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind in der Anklageschrift für die jeweiligen Geschädigten richtig aufgeführt (vgl. Spalte F in den Anhängen 1-3 zu deren persönlichen Situation). Es sind dies Betreibungen/Verlustscheine, kein bzw. kein geregeltes Einkommen, kein Vermögen, gesundheitliche Probleme (insbesondere psychischer Art), Alkoholabhängigkeit, bloss befristete Aufenthaltsbewilligung, mangelnde bzw. keine Deutschkenntnisse, Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Sozialhilfe bzw. von Fürsorgeleistungen einer Asylbehörde, soziale Isolation, Leben auf der Strasse bzw. Obdachlosigkeit, "Verlassen müssen" des früheren Wohnortes aus persönlichen Gründen (Trennung von Lebenspartner oder Zuzug Familie des Mitbewohners, mangelnder Anspruch auf Verbleib in Asylunterkunft, Renovation der Mietwohnung) oder wegen der persönlichen Situation (neuer Arbeits- oder Ausbildungs-ort in Zürich).

I. Situation auf dem Wohnungsmarkt / Leerwohnungsziffer (Anlageziffer 11)

1. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich war im Deliktszeitraum äusserst angespannt. Der Statistik der Stadt Zürich zu den leerstehenden Wohnungen im Kreis 9 in Altstetten, wo sich die Liegenschaft (Adresse 1) befindet, kann entnommen werden, dass die Leerwohnungsziffer in den Jahren 2010 bis 2016 lediglich 0.02% bis 0.18% betrug (act. 65/2 = Beilage 12 zu act. 15/12). Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen

(Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres. In der Leerwohnungszählung gelten (anders als bei der Gebäude- und Wohnungszählung) nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar

- 93 - sind (Leerwohnungen | Bundesamt für Statistik (admin.ch), zuletzt besucht am 6. April 2021). 2. Für Affoltern im Kreis 11 ((Adresse 2)) belief sich die Leerwohnungsziffer für den Zeitraum 2012 bis 2017 auf 0.02% bis 0.26% (act. 65/2 = Beilage 12 zu act. 15/12). 3. In den Jahren 2010 bis 2012 gab es in der (ganzen) Stadt Zürich 13 bis maximal 17 leerstehende Ein-Zimmer-Mietwohnungen (act. 65/4). In den darauffolgenden Jahren (2013 bis 2017) stieg diese Zahl leicht an und variierte zwischen 31 und 51 Wohnungen (a.a.O.). 4. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Spreitenbach ((Adresse 3)) war nicht weniger prekär. Die Leerwohnungsziffer war zwar leicht höher als in der Stadt Zürich, sie betrug indes für die Jahre 2014 bis 2016 auch bloss zwischen 0.36% und 0.53% (act. 65/6 = Beilage 13 zu act. 15/12). Da die letzte tatrelevante Vermietung am 31. Januar 2017 endete, ist noch die Leerwohnungsziffer vom 1. Juni 2016 entscheidend (vgl. oben Ziff. 1). 5. Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) spricht man von Wohnungsnot, wenn die Leerwohnungsziffer kleiner als 1 Prozent ist. Es herrschte in der gesamten tatrelevanten Zeitspanne in der Stadt Zürich und in Spreitenbach somit Wohnungsnot – und dies deutlich mit Leerwohnungsziffern von 0.02% bis nur 0.53% –, was die Suche nach einer bezahlbaren Unterkunft für die sich ohnehin schon in einer schwierigen Lage befindenden Geschädigten noch schwieriger machte. J. Keine Beschwerde über Zustände / Fehlen einer realistischen Möglichkeit, zivilrechtliche Mittel auszuschöpfen (Anlageziffer 12) 1. Auch nach Vertragsschluss hielten die schwierigen finanziellen und/oder persönlichen Situationen bei den Geschädigten an. Es fehlte ihnen dadurch weiterhin an alternativen Wohngelegenheiten, obwohl sich viele bereits kurz nach Einzug in ein Zimmer der Beschuldigten nach einer anderen Unterkunft umsahen (act. 16/2 S. 5 [[Privatkläger 4]: nach drei bis vier Monaten]; act. 16/5 S. 5 f. [(MA): "Ich habe

- 94 - nie aufgehört zu suchen"]; act. 16/6 S. 4 f. [(TB): "Ich habe immer gesucht"]; act. 16/9 S. 5 [(GGA): "gleich nach dem Einzug"]; act. 16/11 S. 6 [[Privatkläger 6]: "von Anfang an"]; act. 16/16 S. 6 [[Privatklägerin 8]: "Ich bin eingezogen und dann habe ich einfach weitergesucht"]; act. 16/25 S. 5 [(PM): "laufend"]; act. 16/31 S. 5 [(Geschädigter 2): zwei Monate]; act. 16/33 S. 4 [[Privatkläger 12]: umgehend bzw. nach ein bis eineinhalb Monaten]; act. 97/3 S. 4 [(NG): "sofort"]; act. 97/4 S. 4 [(TH): "schon von Anfang an"]; act. 97/6 S. 6 [[Privatkläger 7]: "seit meinem Einzug"]; act. 110/2 S. 4 [[Privatkläger 2]: "fortlaufend gesucht"]; act. 110/4 S. 5 f. [(NN): seit er bei der Beschuldigten wohnhaft war]; act. 110/5 S. 5 [(MW): "Ich habe ständig gesucht. Seit dem Einzug"]. Doch die Wohnungssuche gestaltete sich für die Geschädigten – auch nachdem sie bei der Beschuldigten eingezogen waren – weiterhin äusserst schwierig, was zahlreiche Geschädigte bestätigten (act. 16/6 S. 5 [(TB)]; act. 16/9 S. 5 f. [(GGA)]; act. 16/11 S. 6 [[Privatkläger 6)]; act. 16/13 S. 6 [[Privatkläger 1)]; act. 16/19 S. 6 [(MK)]; act. 16/22 S. 7 und act. 16/23 S. 5 [[Privatkläger 9)]; act. 16/31 S. 5 [(Geschädigter 2)]; act. 16/33 S. 5 [[Privatkläger 12)]; act. 97/3 S. 5 [(NG)]; act. 97/6 S. 6 [[Privatkläger 7)]; act. 110/5 S. 5 [(MW)]). 2. Die Geschädigten meldeten die Mängel in ihren Zimmern und den Wohnun-

gen zwar teilweise der Beschuldigten oder – entgegen den Ausführungen der Verteidigung (act. 110 S. 3) – der zuständigen Betreuungsperson der Sozial- respektive Asylbehörde. Seitens der Sozial- und Asylbehörden wurde jedoch nichts unter- nommen oder die Geschädigten erhielten teilweise einfach die Auskunft, sie sollen sich ein anderes Zimmer respektive eine andere Wohnung suchen (act. 16/2 S. 14 [[Privatkläger 4]]; act. 16/6 S. 14 [(TB)]; act. 16/7 S. 11 [(OB)]; act. 16/11 S. 15 f. [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 14 [[Privatkläger 1]]; act. 16/16 S. 13 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/19 S. 14 [(MK)]; act. 16/23 S. 13 f. [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 13 [(Geschädigter 2)]; act. 97/3 S. 11 [(NG)]; act. 97/4 S. 11 [(TH)]; act. 97/5 S. 11 [[Privatkläger 7]]; act. 97/10 S. 13 [[Privatkläger 14]]; act. 97/12 S. 11 [(NT)]; act. 97/14 S. 13 [(YWH)]; act. 11/5 S. 12 [(MW))]. Dies stellt auch (IP) von den So- zialen Diensten Zürich nicht in Abrede (act. 17/3 S. 9; vgl. auch oben lit. H.3.2).

- 95 - 3. Angesichts der Tatsache, dass es für die Geschädigten äusserst schwierig war, eine Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt in der Region Zürich zu finden, er- staunt es nicht und ist nachvollziehbar, dass sie die Mängelbehebung nicht inten- siver forderten, da sie den Verlust des Zimmers nicht riskieren wollten. Die Beschul- digte schreckte denn auch nicht davor zurück, Kündigungen auszusprechen (z.B. (TB) [act. 16/6 S. 6 und S. 7; act. 28/6 Abgriff 15]; (TT) [act. 29/5 Abgriff 1.4]; (WA) [act. 28/6 Abgriff 12]; [Privatkläger 12] [act. 15/8 S. 39]; [Privatkläger 6] [Beilage 3 zu act. 17/3 S. 21]) oder mit Kündigung zu drohen (act. 16/30 S. 6 [(SH)]; Beilage 3 zu act. 17/3 S. 21 [[Privatkläger 6]]). Die Geschädigten waren auf die Zimmer der Beschuldigten angewiesen – zumindest bis sie eine andere Unterkunft hatten, an- sonsten sie riskierten, obdachlos zu werden und plötzlich ohne Dach über dem Kopf dazustehen. 4. Es kommt hinzu, dass sich die Geschädigten aufgrund ihrer grösstenteils mangelnden Sprachkenntnisse (vgl. dazu lit. H.4) und/oder ihrer intellektuellen (nicht wenige [Unter-]Mieter verfügten über keine Ausbildung) und/oder ihren finan- ziellen Möglichkeiten (vgl. dazu lit. H.2) auch nicht auf zivilrechtlichem Weg gegen die beschriebenen Zustände wehren konnten respektive – wie es die Anklage for- muliert – keine realistische Möglichkeit hatten, allfällige ihnen zur Verfügung ste- hende zivilrechtliche Mittel zur Beseitigung der beschriebenen Zustände auszu- schöpfen. Sie hätten hierfür Unterstützung benötigt, welche sie nicht hatten. K. Vorsatz (Anklageziffern 13-15) 1. Die Beschuldigte wusste, dass viele ihrer (Unter-)Mieter wirtschaftliche So- zialhilfe bezogen, weil diese bei der Zimmerbesichtigung jeweils entsprechende Schreiben der Sozial- oder Asylbehörde vorwiesen oder die Beschuldigte sich so- gar ausdrücklich nach solchen Schreiben respektive Unterstützungsbestätigungen erkundigte (act. 16/9 S. 4 (GGA); act. 16/13 S. 5 f. [[Privatkläger 1]]; act. 16/20 S. 3 (ZK); act. 16/23 S. 3 und S. 4 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 5 [(Geschädigter 2)]; act. 97/3 S. 4 [(NG)]; act. 97/10 S. 5 [[Privatkläger 14]]; act. 97/14 S. 5 [(YWH))). Überdies leisteten die Sozial- oder Asylbehörden bei unterstützten Geschädigten jeweils die Mietkautionen oder gaben eine entsprechende Garantieerklärung ab, was die Beschuldigte bestätigte (act. 15/11 S. 4 und S. 5). [Privatkläger 6] sagte

- 96 - sogar aus, die Beschuldigte habe ihm gesagt, er solle sich betreffend die Höhe des Mietzinses keine Sorgen machen, das Sozialamt werde dies schon bezahlen (act. 16/11 S. 9). (MK) erklärte auf die Frage, ob er Unterlagen von der Sozialhilfe oder Betreuungsauszüge habe vorlegen müssen, sie (die Beschuldigte) habe es doch gewusst (act. 16/19 S. 5) – also, dass er finanziell unterstützt werde. Schliess- lich führte auch die Beschuldigte selbst anlässlich der Schlusseinvernahme aus, dass ihre Mieter "sozial

unterstützt" worden seien (act. 15/14 S. 8). Weiter gab sie an, ihre Mieter an der (Adresse 1) seien vor allem Flüchtlinge gewesen. Diese würden das Zinsniveau auf dem Markt kennen und seien von Beratern und Behörden sehr gut unterstützt worden (a.a.O. S. 9). Dass die (Unter-)Mieter von den Asyl- und Sozialbehörden – zumindest bei der Wohnungssuche – eben gerade nicht sehr gut unterstützt worden waren, wurde bereits dargelegt (vgl. oben lit. H.3.2). Die Geschädigten waren bei der Wohnungssuche weitestgehend auf sich allein gestellt. Die Unterstützung seitens der Behörden beschränkte sich nahezu auf die finanziellen Aspekte, indem die Miete (und allenfalls die Kautions) bezahlt wurde und/oder eine Garantie hinsichtlich der Kautions abgegeben wurde. 2. Sodann war der Beschuldigten selbstverständlich bekannt, dass viele Geschädigte über keine oder mangelnde Deutschkenntnisse verfügten, was die Wohnungssuche selbstredend ebenfalls erschwerte. Die Beschuldigte zeigte den Mietinteressenten die Zimmer und schloss die Mietverträge. In diesem Zusammenhang kam es zwangsläufig zu Gesprächen. So gab sie denn auch zu Protokoll, es habe Mieter gegeben, mit denen sie sich aus sprachlichen Gründen nicht verständigen können. In jenen Fällen hätten dann aber Landsleute geholfen, die schon bei ihr gewohnt hätten. Teilweise hätten (künftige) Mieter auch Freunde dabei gehabt, welche beim Übersetzen geholfen hätten. Mit Studenten habe sie sich auf Englisch verständigen können (act. 15/1 S. 8). 3. Ebenso kannte die Beschuldigte die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region Zürich, führte sie doch selber aus, sie kenne sich "sehr gut" auf dem Wohnungsmarkt in Zürich aus und lese immer Inserate von anderen Vermietern (act. 15/2 S. 10). Ferner gab sie an, sie habe gehört, dass es schwierig sei, eine kleine Wohnung zu finden (a.a.O.). Im weiteren Verlauf der Untersuchung erklärte

- 97 - die Beschuldigte auf Vorhalt der Leerwohnungsziffern zwar, es geben viele Angebote an Einzimmerwohnungen und einzeln zu mietenden Zimmern, man habe in den letzten zehn Jahren immer sofort ein Zimmer bekommen. Sie schaue immer die Inserate an (act. 15/12 S. 7). Es gebe keine Wohnungsnot (act. 15/14 S. 9). Diese Vorbringen sind jedoch angesichts ihrer früheren Aussage, wonach sie sich sehr gut auf dem Wohnungsmarkt auskenne, als Schutzbehauptungen anzusehen, zumal sie ebenfalls einräumte, in der Zeitung von "Mietnot" gelesen zu haben (act. 15/12 S. 8). Einerseits ist davon auszugehen, dass sie damit Wohnungsnot meinte und andererseits wurde (und wird) in der Presse regelmässig über die prekäre Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt und der Region Zürich berichtet. Es ist daher – trotz der teilweisen Bestreitungen der Beschuldigten – davon auszugehen, dass die Beschuldigte die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt insbesondere für kleine Wohnungen und Zimmer kannte, zumal sie auf diesem Gebiet hauptberuflich (vgl. unten lit. L) tätig war. 4. Wie bereits dargelegt (vgl. oben lit. F.3) ist erstellt, dass es die Beschuldigte grösstenteils unterliess, bei Vertragsschluss Betriebsregisterauszüge, Referenzen oder anderweitig übliche Erkundigungen im Rahmen einer Vermietung einzuholen. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich. Üblicherweise werden –in Zeiten von Wohnungsnot (mit unzähligen Mietinteressenten) erst recht – von den Vermietern bzw. Liegenschaftsverwaltungen Betriebsregisterauszüge, Referenzen und weitere Erkundigungen über die Bewerber eingeholt respektive die Bewerber müssen entsprechende Unterlagen einreichen. Wenn die Beschuldigte solches unterliess, ist daraus ohne Weiteres zu schliessen, dass sie zumindest in Kauf nahm, dass es sich bei ihren künftigen (Unter-)Mieter um Personen aus den schwächsten sozialen Schichten in finanziell schwierigen Verhältnissen auf der dringenden Suche nach einer (neuen) Unterkunft handelte, die angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt und Region Zürich sonst keine oder kaum eine andere

Bleibe finden würden. Daran ändert nichts, dass sie sich "Studenten und IT-Leute" wünschte (act. 15/1 S. 5), da sie einräumen musste, dass sich ihre Mieterschaft aus "Beamten, Schweizern, Bankern, Chef's etc." zusammengesetzt habe, mit der Zeit habe es aber immer weniger solche Leute gegeben. Am Anfang seien es keine Sozialhilfebezügler gewesen, dann seien immer mehr gekommen

- 98 - und am Schluss seien es 90% gewesen (a.a.O. S. 8). In der Schlusseinvernahme erklärte die Beschuldigte ebenfalls, ihre Mieter an der (Adresse 1) seien vor allem Flüchtlinge gewesen (act. 15/14 S. 9). Auch betreffend die Wohnung (Adresse 2) musste die Beschuldigte einräumen, dass ihre Mieter vorwiegend Asylsuchende und Sozialhilfebezügler gewesen seien (act. 15/2 S. 8; act. 15/4 S. 8). 5. Die Beschuldigte erkundigte sich gemäss ihren Angaben bei den Mietinteressenten jeweils nach dem Grund, weshalb sie ein Zimmer suchten, nach der Arbeits- bzw. Jobsituation, nach dem Zivilstand und – bei Ausländern – nach dem Ausweis und wie lange sie schon in der Schweiz seien (act. 15/2 S. 11; act. 15/3 S. 7; act. 15/4 S. 7 f.; act. 15/5 S. 7). Es ist deswegen davon auszugehen, dass die Geschädigten ihr von ihrer jeweiligen persönlichen Situation erzählten und beispielsweise ausführten, dass sie die Asylunterkunft verlassen müssen, dass sie wegen Eheproblemen ausziehen müssen etc. Demzufolge musste die Beschuldigte wissen, dass die Geschädigten auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft waren bzw. solches zumindest in Kauf nehmen. Indem die Beschuldigte mehrmals erklärte, ihre Zimmer seien für die Mieter eine blosser Übergangslösung gewesen (act. 15/3 S. 8; act. 15/4 S. 9; act. 15/5 S. 8; act. 15/7 S. 15), räumt sie ferner – mindestens implizit – ein, dass die Mieter dringend eine Unterkunft benötigen haben. Ist etwas eine (blosse) Übergangslösung, benötigt man diese Sache nämlich ganz dringend und sagt zu/kauft diese Sache, obwohl sie nicht ideal oder nicht passend ist. Man braucht diese Sache in diesem Zeitpunkt einfach, weil das Nicht-ideale/Nichtpassende besser ist als nichts zu haben. Der Beschuldigten war diese Lage ihrer Mieter bewusst, was sich daran zeigt, dass sie an mehreren Stellen einräumt, dass ihre Zimmer lediglich eine Übergangslösung waren. 6. Nachdem die Beschuldigte zu Beginn der Untersuchung nach den Mietaussichten ihrer Mieterschaft auf dem Wohnungsmarkt befragt noch eingeräumt hatte, es werde für solche Leute immer schwieriger (act. 15/1 S. 8 f.), gab sie in der Schlusseinvernahme zu Protokoll, es stimme nicht, dass die Geschädigten in einer schwierigen Situation gewesen seien, da Flüchtlinge und Sozialhilfebezügler in der Schweiz gut betreut werden würden (act. 15/14 S. 11). Sie führte diesbezüglich

- 99 - auch aus, dass freie Zimmer immer in verschiedener Art und Weise existieren würden. Es gebe keine Not. Flüchtlinge oder Sozialhilfebezügler hätten in der Schweiz immer eine Wohnmöglichkeit (act. 15/10 S. 8). Die Leute bekämen zu wenig Geld, deshalb hätten sie Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden (act. 15/11 S. 9). Diesen Aussagen kann entnommen werden, dass der Beschuldigten durchaus bewusst war, dass ihre Mieter aufgrund ihrer jeweiligen Lage und der fehlenden bzw. der geringen Chance, eine andere Unterkunft zu finden, auf den Mietvertragsabschluss mit ihr angewiesen waren – jedenfalls für eine gewisse Zeit bzw. als Übergangslösung, welchen Begriff die Beschuldigte oft verwendete (vgl. oben Ziff. 5). Selbstverständlich hat die Beschuldigte, wie sie aussagt (act. 15/1 S. 9), die Leute nicht zum Eingehen des Mietvertrages gezwungen. Aber den Geschädigten blieb aufgrund der äusseren Umstände und ihrer Situation keine andere Möglichkeit, als einen (Unter-)Mietvertrag mit der Beschuldigten zu den von ihr vorgegebenen Konditionen – insbesondere betreffend Höhe des Mietzinses –

abzuschliessen. Zahlreiche Geschädigte gaben an, man habe die Mietzinse nicht verhandeln können bzw. auf eine Bitte um Ermässigung sei sie nicht eingegangen respektive sie hätten es unterlassen, über den Mietzins zu verhandeln, weil es ohnehin nicht zielführend gewesen wäre (act. 16/4 S. 4 f. [(MA)]; act. 16/6 S. 8 [(TB)]; act. 16/8 S. 4 und act. 16/9 S. 12 (GGA); act. 16/10 S. 8 (HG); act. 16/11 S. 9 f. [[Privatkläger 6]]; act. 16/12 S. 4 und act. 16/13 S. 14 [[Privatkläger 1]]; act. 16/18 S. 5 [(MK)]; act. 16/22 S. 5 [[Privatkläger 9]]; act. 16/30 S. 5 und act. 16/31 S. 8 [(Geschädigter 2)]; act. 16/32 S. 7 [[Privatkläger 12]]; act. 97/5 S. 10 und act. 97/6 S. 6 und S. 9 [[Privatkläger 7]]; act. 97/14 S. 8 [(YWH)]; act. 110/5 S. 8 [(MW)]. [Privatkläger 9] gab gar zu Protokoll, er habe mit der Beschuldigten nicht über die Höhe des Mietzinses verhandelt, da er Angst vor ihr gehabt habe. Man habe Angst vor ihr gehabt, dass sie einen rausschmeisse, und er stellte die Frage, wo er dann hätte einziehen sollen (act. 16/23 S. 7). Diese Aussage zeigt die Lage der Geschädigten und die Position der Beschuldigten deutlich auf: Die Geschädigten waren auf die Zimmer bei der Beschuldigten angewiesen, welche das genau wusste und die Situation ausnutzte. In dieses Bild passen auch die Depositionen von (PM) – notabene kein Flüchtling, sondern Schweizer Bürger –, welcher auf die Frage, ob er die Höhe des

- 100 - Mietzinses angemessen gefunden habe, erklärte, das sei ihm damals egal gewesen, er habe ein Dach über dem Kopf gebraucht. Solange es bezahlbar gewesen sei, habe er nicht wählerisch sein können. Wenn man in einer solchen Situation wie er sei, sei man nicht wählerisch. Er wisse nicht mehr, ob er bei Einzug oder danach über die Höhe des Mietzinses verhandelt habe. Die Situation habe keine Verhandlung zugelassen. Er habe einfach bezahlt, damit er etwas gehabt habe (act. 16/25 S. 7). Dass demgegenüber [Privatkläger 2], der die Miete aus seinem Einkommen bezahlte und nicht von einer Asyl- oder Sozialhilfebehörde (finanziell) unterstützt wurde, mit der Beschuldigten über die Höhe des Mietzinses verhandeln konnte (und eine Reduktion von CHF 50.– erreichte; act. 110/2 S. 7), erstaunt nicht und zeigt, dass offenbar Spielraum bei der Höhe des Mietzinses bestand, ansonsten sie [Privatkläger 2] nicht hätte entgegenkommen können. Dass demgegenüber die grosse Mehrheit der Geschädigten angab, man habe mit der Beschuldigten nicht über die Höhe des Mietzinses verhandeln können, macht deutlich, dass sie eben gerade in Kauf nahm, dass die Geschädigten aufgrund ihrer schwierigen Situation bereit waren, einen überhöhten Mietpreis zu bezahlen. 7. Selbstverständlich wusste bzw. nahm die Beschuldigte zumindest in Kauf, dass die Geschädigten sich nicht gegen die mangelhaften Zustände in den Liegenschaften zur Wehr setzen. Die meist mangelhaften oder gar nicht vorhandenen Deutschkenntnisse ihrer (Unter-)Mieter waren der Beschuldigten – zumindest von der Zimmer-/Wohnungsbesichtigung und dem Vertragsschluss her – bestens bekannt, was Voraussetzung für ein erfolgreiches Vorgehen ist. Exemplarisch hierfür antwortete (GGA) in diesem Zusammenhang auf die Frage, weshalb er die Mietzinsreduktion nicht schriftlich verlangt habe, er könne nicht so schreiben, wie er es gerne schreiben würde. Er könne nur reden (act. 16/9 S. 12 f.). Ferner kannten die Geschädigten ihre Rechte zu wenig, was sich deutlich an der Äusserung (TT)s zeigt, in welcher er auf die Frage, ob er eine Mietzinsreduktion verlangt habe, fragt, "Man kann ja bei der Miete nicht verhandeln, oder?" (act. 97/11 S. 7). 8. Dass die Beschuldigte wusste bzw. es zumindest für möglich hielt, dass die von ihr verlangten Mietzinse in keinem vernünftigen Verhältnis zur von ihr erbrachten Leistung standen respektive überrissen waren, wird anhand diverser Aussagen

- 101 - von ihr selber deutlich. So gab sie zu Protokoll, dass sie Bewerber abgelehnt habe, wenn sie "sehr gross gewachsen, sehr robust oder dick" gewesen seien und hätte diesen gesagt, dass die Zimmer für sie zu klein respektive nicht geeignet seien (act. 15/1 S. 6). Zur (Adresse 1) erklärte sie, die Lage sei nicht gut und es sei lärmig gewesen (act. 15/1 S. 9) bzw. es sei sehr schwierig gewesen, die Zimmer an der (Adresse 1) zu vermieten, da die Wohnung sehr gross und lärmig gewesen sei (act. 15/2 S. 11). Die Beschuldigte wusste also, dass sie (zu) kleine Zimmer ver- mietete. Ebenso war ihr bewusst, dass zu viele Personen in der Wohnung an der (Adresse 1) lebten und diese übernutzt war ("die Wohnung war sehr gross"). Weiter führte die Beschuldigte aus, sie habe anfangs die Zimmer von 19 m² für CHF 1'450.– inseriert. Es habe sich aber niemand gemeldet. Sie habe die Mieten dann immer gesenkt bis auf CHF 1'100.–. Dann seien die Mieter zu ihr gekommen (act. 15/1 S. 6). Dies zeigt anschaulich, dass die Beschuldigte einfach den maximal möglichen Mietzins verlangte, der auf dem Markt erhältlich gemacht werden konnte. So betrug bei praktisch allen Mietern an der (Adresse 1) und (Adresse 2) (Stadt Zürich), deren Miete von einer Asyl- oder Sozialbehörde beglichen wurde, in den ab dem 1. Oktober 2013 geschlossenen Mietverträgen, der Mietzins "bloss" noch CHF 900.–. Dabei handelt es sich um exakt jenen Betrag, der von den Sozi- albehörden bei einem Einpersonenhaushalt mit Küche/Bad/WC zur Mitbenützung im damaligen Zeitpunkt vergütet wurde (act. 27/4 = Beilage 16 zu act. 15/12; Aus- nahmen: (NT) [AOZ bezahlte ihm trotzdem die vier Mieten à CHF 1'000.–; act. 28/6 Abgriff 8], (FG) [wohnte nur einen Monat an der (Adresse 1), da die Miete mit CHF 1'100.– zu hoch war und er sogleich eine andere Unterkunft fand; vgl. Ge- sprächsnotizen AOZ in act. 28/6 Abgriff 18; die AOZ bezahlte jedoch die CHF 1'100.–], (NT) [gemäss Entscheid des Sozialarbeiters der Stadt Zürich, Sozi- alzentrum Dorflinde, vom 26. Juli 2016 musste (NT) bis 31. Januar 2017 eine neue Unterkunft finden, da das Zimmer (Adresse 2) zu teuer war; bis 31. Januar 2017 wurde die zu hohe Miete gemäss jenem Entscheid aber übernommen; act. 22/7/3]). Auf den Grund der Unterteilung der Zimmer angesprochen, gab die Beschuldigte denn auch zu, dass das Sozialamt später nur noch CHF 900.– für die Miete bezahlt habe (act. 15/1 S. 12). In der Hafteinvernahme räumte die Beschuldigte ebenfalls ein, die Mieten wegen des Schreibens des Sozialamtes, wonach sie nur noch

- 102 - CHF 900.– für die Miete bezahlen, von CHF 1'100.– auf CHF 900.– gesenkt zu ha- ben (act. 15/2 S. 6). Angesichts dieser Depositionen ist die später im Verfahren gemachte, anderslautende Aussage der Beschuldigten, wonach sie keine Kenntnis gehabt habe, dass ab 1. Oktober 2013 für ein Zimmer mit Küche/Bad/WC zur Mit- benützung von der AOZ und den Sozialen Diensten Zürich nur noch CHF 900.– bezahlt worden seien (act. 15/12 S. 10), als Schutzbehauptung einzustufen. Wenn die Beschuldigte ausführt, der Mietzins sei marktgerecht (act. 15/1 S. 11), für ein Zimmer ohne eigene Küche und ohne eigene sanitäre Anlagen sei der Mietzins von CHF 1'100.– sehr angemessen (act. 15/4 S. 6) und ihre Preise seien niedriger als ortsüblich (act. 15/14 S. 7 und S. 9), sind diese Depositionen angesichts des vor- stehend Erwogenen ebenfalls als Schutzbehauptungen zu qualifizieren. Wie auf- gezeigt war der Beschuldigten bewusst, dass die Mietzinse überhöht waren bzw. sie verlangte einfach denjenigen Betrag, der von den Sozial- und Asylbehörden maximal übernommen wurde – unabhängig von der Grösse der Zimmer, der Aus- stattung und der Lage der Liegenschaft (so verlangte sie z.B. denselben Mietzins für die Zimmer an der (Adresse 1) und diejenigen (Adresse 2), obwohl die eine Liegenschaft sich in Altstetten und die andere sich in Affoltern befindet). Dies be- stätigte auch [Privatkläger 7], der angab, dass er bei Einzug an der (Adresse 1) die Beschuldigte schon gefragt habe, wieso sie CHF

1'100.– verlange, worauf die Beschuldigte gesagt habe, dass das Sozialamt das so oder so bezahle (act. 97/6 S. 8). Dass hinsichtlich der Mietzinse durchaus Spielraum (nach unten) bestand, wird auch angesichts der Aussage der Beschuldigten deutlich, wonach sie bei Leuten, die die Miete selber hätten bezahlen müssen, noch CHF 900.– verlangt habe (act. 15/12 S. 9), und sie weniger verlangt habe, wenn es sich um eine Frau gehandelt habe, weil sie Frauen bevorzuge (a.a.O.). Zudem konnte [Privatkläger 2] einen um CHF 50.– tieferen Mietzins aushandeln (act. 110/2 S. 7; vgl. oben Ziff. 6). 9. Dass die Beschuldigte es zumindest für möglich hielt, dass die von ihr verlangten Mietzinse angesichts der von ihr erbrachten Leistungen überhöht bzw. überrissen waren, zeigt sich auch an ihrer Aussage, dass sie selber nicht in einem solchen Zimmer (an der (Adresse 1)) gewohnt hätte (act. 15/1 S. 11). Nach dem Grund gefragt fragte sie zurück, warum sie dies solle. Sie wisse es nicht und habe ihr eigenes Zuhause. Wenn sie das brauchen würde, würde sie auch ein solches

- 103 - Zimmer zu einem solchen Preis nehmen (a.a.O.). Wäre die Beschuldigte von ihrem Angebot, was man zu welchem (Miet-)Preis erhält, überzeugt, wären andere Aussagen zu erwarten. 10. Ins Bild passt auch, dass die Mietzinse für die Wohnung an der (Adresse 3) in Spreitenbach (und nicht in der Stadt Zürich) mit in der Regel CHF 750.– ([Privatkläger 2] bezahlte nur CHF 700.–) deutlich tiefer waren, als für die Zimmer in der Stadt Zürich, wo die Asyl- und Sozialbehörden anfänglich CHF 1'100.– und dann noch CHF 900.– der Mietkosten übernahmen. Seitens der Gemeinde Spreitenbach wurden bei Zimmermiete mit gemeinschaftlicher Nutzung von Bad, Küche, Wohnzimmer etc. nämlich maximal CHF 500.– (act. 112/10 und act. 106/5 S. 2; vgl. auch act. 110/1 S. 8 [(MG)]; act. 110/5 S. 12 [(MW)]) berücksichtigt. Den tieferen Mietzins an der (Adresse 3) (im Vergleich zur (Adresse 2)) erklärte die Beschuldigte mit der Lage, den kleineren Zimmerflächen, dem Alter der Wohnung (ca. zwölf Jahre älter als die Wohnung (Adresse 2)), den kleineren Betten und der geringeren Möblierung (act. 15/5 S. 6). Das (einzig deliktsrelevante) Zimmer UL war mit 7.6 m² in der Tat äusserst klein. Die übrigen Zimmer UR, OG, OK und ON waren mit rund 10 m² bis 15.2 m² (act. 106/11 S. 5 = Beilage 1 zu act. 15/5; act. 111/5) jedoch nicht kleiner als die Zimmer (Adresse 2) und rechtfertigen keine Mietzinsdifferenz, zumal sich die Möblierung nicht wesentlich zu derjenigen an der (Adresse 1) und (Adresse 2) unterschied (vgl. Mietverträge act. 20/1-42; act. 93/10/3-13; act. 106/7/1-14) – vielmehr liessen die geringen Zimmergrössen teilweise keine umfassendere Möblierung zu. Die Liegenschaft (Adresse 3) wurde 1967 erbaut (bzw. Stockwerkeigentum begründet; act. 111/7) und ist mithin über 50 Jahre alt. Die Liegenschaft (Adresse 2) wurde zehn Jahre später, im Jahr 1977, erbaut (act. 11 S. 7). Heute ist sie somit ebenfalls bereits deutlich über 40 Jahre alt. Das Alter der Liegenschaft (Adresse 3), welches nicht wesentlich höher als dasjenige der Liegenschaft (Adresse 2) ist, vermag die tieferen Mietzinse demgemäss nicht zu erklären, zumal beide Liegenschaften schon ein stattliches Alter aufweisen und die unterschiedlichen Baujahre an Bedeutung verlieren, je älter die Liegenschaften sind, selbst wenn die Wohnung (Adresse 2) 2008 renoviert wurde (act. 107 S. 14). Die Lage rechtfertigt eine gewisse Differenz, aber keine solche von CHF 150.– bis CHF 200.– bzw. 20- 30% (CHF 900.– im Vergleich zu CHF 700.– bzw. CHF 750.–). Vielmehr ist davon

- 104 - auszugehen, dass die Mietzinse für die Zimmer an der (Adresse 3) insbesondere auch deshalb tiefer waren, weil seitens der Sozialbehörde Spreitenbach bloss CHF 500.– für die Miete bezahlt wurde. 11. Dass die Beschuldigte in Kaufnahm, angesichts der von ihr vermieteten Zimmer (und deren Zustand) überrissene Mietzinse zu verlangen, wird auch daran deutlich, dass sie bekannte, die Zimmerunterteilungen zur Gewinnoptimierung vor-

genommen zu haben, da sie die Zimmer anderweitig nicht habe vermieten können und auf finanziell unterstützte Mieter angewiesen gewesen sei, nachdem der zu unterstützende Mietzins von CHF 1'100.– auf CHF 900.– gesenkt worden sei (act. 15/1 S. 12). Offenbar hätte die Beschuldigte – nach der Senkung der maximal bezahlten Miete seitens der Asyl- und Sozialhilfebehörden – ihre Zimmer nicht mehr vermieten können (da sie angesichts des Gebotenen wohl einfach zu teuer waren) und mit Ausnahmen von Flüchtlingen und Sozialhilfeempfängern keine Mietinteressenten mehr gefunden. Auch dies zeigt, dass ihre Mietpreise in keinem vernünftigen Verhältnis zur (Gegen-)Leistung standen. Damit in Einklang steht zudem auch die Aussage der Beschuldigten, dass die meisten (Unter-)Mieter eine andere Bleibe gesucht hätten, wenn sie einen Job gefunden haben (act. 15/12 S. 11). Nach dem Grund gefragt gab die Beschuldigte an, sie hätten nach einem billigeren Zimmer gesucht (a.a.O.). Damit korrespondieren ihre Aussagen, dass sie theoretisch die gesamte Wohnung für CHF 3'000.– hätte vermieten können; wenn sie aber die einzelnen Zimmer vermiete, könne sie mehr als CHF 3'000.– einnehmen (act. 15/4 S. 3) bzw. mit der Vermietung von einzelnen Zimmern könne sie mehr Geld verdienen und ihrer rhetorischen Frage "Wer möchte nicht mehr Geld verdienen, wenn er kann?" (act. 15/5 S. 3). Die Beschuldigte wollte somit einfach – unabhängig von der von ihr im Gegenzug erbrachten Leistung – auf Kosten ihrer (Unter-)Mieter und unter Ausnutzung von deren schwierigen Situation möglichst viele Einnahmen erwirtschaften. 12. Selbstverständlich hatte die Beschuldigte Kenntnis der geringen Fläche der Wohnräume und der ungenügenden hygienischen und (teilweise) baulichen Zuständen und – damit zusammenhängend – der damit einhergehenden erheblichen

- 105 - Einschränkung der Wohnqualität und (zumindest teilweise) der Gefährdung der Gesundheit. Die Trennwände liess die Beschuldigte selber einbauen. Zudem ging sie einmal wöchentlich bzw. regelmässig in die Wohnungen (act. 15/2 S. 12; act. 15/3 S. 13; act. 15/4 S. 11). Sodann wurde sie von den Geschädigten auf die Mängel und die unhaltbaren Zustände mehrfach aufmerksam gemacht respektive die (Unter-)Mieter gaben an, die Beschuldigte habe davon gewusst (act. 16/1 S. 10 (MA); act. 16/6 S. 11 ff. (TB); act. 16/7 S. 10 (OB); act. 16/9 S. 12 (GGA); act. 16/10 S. 12 f. (HG); act. 16/11 S. 13 [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 13 f. [[Privatkläger 1]]; act. 16/15 S. 6 und act. 16/16 S. 11 f. [Privatklägerin 8]; act. 16/19 S. 13 [(MK)]; act. 16/23 S. 11 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 11 ff. [(Geschädigter 2)]; act. 16/32 S. 13 (LY); act. 97/6 S. 12 [[Privatkläger 7]]; act. 97/10 S. 12 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 10 f. (TT); act. 110/3 S. 10 (DM)). Schliesslich waren die Mängel, die Überbelegung, die ungenügenden hygienischen und (teilweise) baulichen Zustände (Trennung von Zimmern mit lediglich einem Faltvorhang oder Spanplatten) offensichtlich, sobald man die Wohnungen betrat (vgl. Fotodokumentationen in act. 2/3/6; act. 73/6; act. 74/4). 13. Seitens der Verteidigung wird hinsichtlich des Vorsatzes geltend gemacht, die Beschuldigte habe nicht bewusst deliktisch, sondern, wenn der Tatbestand überhaupt objektiv erfüllt sei, bewusst fahrlässig oder mit Eventualdolus gehandelt. Ihr sei nicht bewusst gewesen, gegen das Gesetz zu verstossen (act. 110 S. 14 f.). Wie soeben ausgeführt, kannte die Beschuldigte die Zustände in ihren Wohnungen (Anzahl Mieter, hygienische Zustände, Grössenverhältnisse, Ausstattung der Wohnungen [Küche, Sanitäreanlagen] etc.) – mithin ihre Leistung als Vermieterin – und sie setzte die Mietzinsen für die Zimmer – die Gegenleistung des Mieters – fest. Ihr war das Ungleichgewicht der Leistungen bewusst. Mehr ist für vorsätzliches Handeln nicht vorzusetzen, zumal bereits erwogen wurde, dass die Beschuldigte es zumindest in Kauf nahm, dass die von ihr verlangten Mietzinsen in keinem vernünftigen Verhältnis zur von ihr erbrachten Leistung

standen (vorne Ziff. 8). Das für den Vorsatz notwendige Wissen verlangt, soweit es sich auf Tatbestandsmerkmale bezieht, deren Verständnis eine Wertung voraussetzt, nämlich nicht die juristisch exakte Erfassung des gesetzlichen Begriffs. Vielmehr genügt es, wenn der Täter den Tatbestand so verstanden hat, wie es der landläufigen Anschauung eines

- 106 - Laien entspricht (sog. Parallelwertung in der Laiensphäre). Er muss also die Tatbestandsmerkmale nicht in ihrem genauen rechtlichen Gehalt erfassen, sondern lediglich eine zutreffende Vorstellung von der sozialen Bedeutung seines Handelns haben. Die dem Merkmal innewohnende rechtliche Wertung muss bloss in dem Umfang vollzogen werden, als es für einen Nichtjuristen möglich ist. Mehr verlangen hiesse die Begehung vorsätzlicher Delikte Juristen und solchen Laien vorbehalten, die mehr oder weniger zufällige juristische Kenntnisse besitzen (BGE 129 IV 238 E. 3.2.2). Im Rahmen der sogenannten Parallelwertung in der Laiensphäre nahm die Beschuldigte damit in Kauf, wucherische Mietzinsen zu verlangen. Sie hat daher zumindest eventualvorsätzlich gehandelt. L. Gewerbmässigkeit / Verwendung der (Unter-)Mieteinnahmen (Anklageziffer 16) 1. Die Beschuldigte erklärte mehrfach, die Verwaltung und Zimmervermietung sei ihre Tätigkeit respektive ihr Hauptjob gewesen (act. 15/1 S. 11; act. 15/4 S. 3). Sodann führte sie aus, die Mietzinserträge zum Leben verwendet zu haben (act. 15/1 S. 14). An anderer Stelle gab sie an, den erwirtschafteten Gewinn, also die Mieteinnahmen nach Abzug der Auslagen, investiert zu haben (act. 15/2 S. 7). Schliesslich antwortete sie auf die Frage, wie sie sich bisher ihren Lebensunterhalt finanziert habe, "von dem da" – gemeint der Zimmervermietung (act. 15/11 S. 10). Sie sei abgesehen von den Massagen und der Zimmervermietung in den vergangenen Jahren keiner Tätigkeit nachgegangen (a.a.O.). Die Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit stellten demzufolge die einzige Einnahmequelle der Beschuldigten dar, führte sie doch am 17. Juli 2017 aus, zurzeit wegen den Kontosperrern und den Mietzinsausfällen gar kein Einkommen zu erzielen bzw. zurzeit nach wie vor in der Zimmervermietung zu arbeiten (act. 15/6 S. 2). Zudem bestätigte sie am 29. November 2019 nochmals, in den vergangenen Jahren – abgesehen von den Massagen und der Zimmervermietung – keiner Tätigkeit nachgegangen zu sein (act. 15/11 S. 10). 2. Hieraus kann ohne Weiteres abgeleitet werden, dass sie erhebliche zeitliche und persönliche Ressourcen für die (Unter-)Vermietung der Zimmer aufwendete. Nur schon hinsichtlich der (Adresse 1) schätzte sie ihren zeitlichen Aufwand im

- 107 - Schnitt bereits auf zwei bis drei Tage pro Woche (act. 15/1 S. 11). Es ist von berufsmässigem Handeln auszugehen. 3. Dass sie die Hälfte der Einnahmen der Vermietung der Liegenschaft (Adresse 3) ihrem Ehemann gab, führte die Beschuldigte konstant aus (act. 15/2 S. 9), während er an den Einnahmen aus der Zimmervermietung an der (Adresse 1) und (Adresse 2) nicht partizipiert habe (act. 15/3 S. 6; act. 15/4 S. 6). Die restlichen Einnahmen verwendete die Beschuldigte gemäss eigenen Angaben für ihre persönlichen Bedürfnisse bzw. ihren Lebensunterhalt (act. 15/1 S. 14; act. 15/4 S. 6; act. 15/5 S. 5). M. Einnahmen durch (Unter-)Vermietung / Schaden (wucherischer Anteil; Anklageziffer 16) 1. Die Anklageschrift geht davon aus, dass die Beschuldigte in der Zeitspanne vom 1. August 2010 bis zum 28. Februar 2017 durch die (Unter-)Vermietung der Zimmer an die Geschädigten gemäss Anhängen 1-3 CHF 665'120.– erwirtschaftete, wobei CHF 402'620.– aus der Untervermietung (Adresse 1), CHF 243'100.– aus der Vermietung (Adresse 2) und CHF 19'400.– aus der Vermietung (Adresse 3). Diese Einnahmen seien im Umfang von total mindestens CHF 109'404.24 krass überhöht, das heisse um mindestens 25% über dem angemessenen Zins liegend, gewesen (act. 89/5 S. 9).

E. 12

Juli 2018 aufgehoben (act. 81/32). C. Hausdurchsuchungen und Sicherstellungen 1. Am 26. November 2015 wurde gestützt auf den gleichentags ausgestellten Hausdurchsuchungsbefehl der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (act. 72/3) in der von der Beschuldigten gemieteten Wohnung an der (Adresse 1) bzw. in den Zimmern der im damaligen Zeitpunkt anwesenden Bewohnern – [Privatklägerin 8] (act. 72/5), [Privatkläger 1] (act. 72/7), (AGD) (act. 72/9), (AMNS) (act. 72/11), [Privatkläger 9] (act. 72/13) und (MA) (act. 72/15) – eine Hausdurchsuchung durchgeführt. Im Zimmer [Privatklägerin 8]s wurde ein Mietvertrag sichergestellt (act. 72/5). In den Zimmern von [Privatkläger 1] (act. 72/7), von (AGD) (act. 72/9) sowie von

- 15 - (AMNS) (act. 72/11) erfolgten keine Sicherstellungen. Im Zimmer von [Privatkläger 9] wurde eine Kopie des Mietvertrages sichergestellt (act. 72/13) und auch im Zimmer (MA)s wurde der Mietvertrag sichergestellt (act. 72/15). Eine erste Nachkontrolle fand am 1. Dezember 2015 statt. Zu einer zweiten Nachkontrolle, anlässlich welcher weitere Fotografien erstellt und ergänzende Masse der Zimmer erhoben wurden, kam es am 15. Dezember 2015 (act. 1 S. 11) 2. Gestützt auf den Hausdurchsuchungsbefehl der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 26. Juli 2016 (act. 73/1) erfolgte am 19. September 2016 in Anwesenheit von (NT) und [Privatkläger 14] die Durchsuchung der Wohnung (Adresse 2) in Zürich. Es wurden keine Gegenstände sichergestellt (act. 73/3 und act. 73/4). 3. Auch betreffend die Wohnung an der (Adresse 3) in Spreitenbach erging am 26. Juli 2016 ein Hausdurchsuchungsbefehl (act. 74/1). Am 19. September 2019 wurde die Hausdurchsuchung in Anwesenheit von (MG) und (AW) durchgeführt. Sicherstellungen wurden keine getätigt (act. 74/2 und act. 74/3). 4. Gestützt auf den Hausdurchsuchungs- und Durchsuchungsbefehl der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 26. Juli 2016 (act. 75/1) wurde am 19. September 2016 schliesslich auch am Wohnort der Beschuldigten in ... (...[Adresse]) eine Hausdurchsuchung durchgeführt – in ihrer Anwesenheit sowie derjenigen ihres Ehemannes. Es wurden 6 Ordnermappen, ein Quittungsbuch sowie eine Sichtmappe mit losen Quittungen, insgesamt 10 Ordner, diverse lose Unterlagen, Bargeld von € 730.– und CHF 2'950.–, 3 USB-Sticks, 1 Tablet Samsung Galaxy Tab 3, 1 Laptop HP Pavilion, 1 Mobiltelefon iPhone 6plus, 1 Mobiltelefon TCL sowie aus der Handtasche 1 Quittungsblock (ab 2.2.16) und eine Agenda sowie als Zufallsfund ein Ordner und diverse Unterlagen lautend auf (MY) sichergestellt (act. 75/2, vgl. auch act. 76/3). 5. Ein USB-Token der [Staat in Asien] Merchants Bank, das Mobiltelefon iPhone 6plus sowie das Mobiltelefon TCL wurden der Beschuldigten am 24. November 2017 bereits wieder herausgegeben (act. 76/3 S. 4; vgl. dazu auch hinten Ziff. ■).

- 16 - D. Beschlagnahmen/Grundbuchsperrung 1. Mit Beschlagnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft vom 12. Dezember 2019 wurden 6 Ordnermappen mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3) (Asservat-Nr. A010'300'217), 1 Quittungsblock / 1 Sichtmappe mit losen Quittungen (Asservat-Nr. A010'300'228), 6 Ordner mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3) (Asservat-Nr. A010'300'239), 4 Ordner mit diversen Unterlagen betr. AHV, Urteile, (H) etc. (Asservat-Nr. A010'300'240), 3 USB-Sticks (Asservat-Nr. A010'300'295), 1 Tablet der Marke Samsung Galaxy Tab3 (Asservat-Nr. A010'300'308), 1 Mobiltelefon der Marke iPhone 6plus (A010'300'319), 1 Laptop der Marke HP Pavilion (Asservat-Nr. A010'300'320), 1 Mobiltelefon der Marke TCL (Asservat-Nr. A010'300'331), 1 Quittungsblock, 1 Agenda (Asservat-Nr. A010'300'342), 1

Ordner mit diversen Unterlagen, lautend auf (MY), (Asservat- Nr. A010'300'364) sowie Bargeldbeträge von CHF 2'950.– und € 730.– beschlagnahmt (act. 77/1). 2. Mit Verfügung vom 21. Januar 2020 wurden sodann die folgenden Vermögenswerte beschlagnahmt (act. 77/2): Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom ■ 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019) Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom ■ 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019) Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom ■ 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019).

- 17 - 3. Mit Beschlagnahmeverfügung vom 21. Januar 2020 wurde sodann das Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, bei der Credit Suisse AG im Umfang von CHF 22'945.– (Stand 31. Dezember 2019) beschlagnahmt (act. 77/3). Einer gegen diese Beschlagnahme gerichteten Beschwerde der Beschuldigten (vgl. act. 77/6) war kein Erfolg beschieden. Sie wurde mit Beschluss der III. Strafkammer des Obergerichtes Zürich vom 6. Mai 2020 abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte (act. 77/10). 4. Mit Verfügung vom 6. Juli 2017 wurde die der Beschuldigten und ihrem Ehemann gehörende 4.5-Zimmerwohnung (Adresse 2) mit Beschlagnahme belegt und das Grundbuchamt Oerlikon-Zürich angewiesen, auf dem entsprechenden Grundstück eine Grundbuchsperrung anzumerken (act. 103/4). Am 27. August 2019 wurde jene Grundbuchsperrung durch die Staatsanwaltschaft aufgehoben und am Folgetag deren Löschung im Grundbuch angemeldet (act. 103/12-14). E. Editionen 1. Während der vorliegenden Strafuntersuchung wurde eine Vielzahl von Verfügungen erlassen, insbesondere an die Sozialen Dienste Zürich, die Asylorganisation Zürich (im Folgenden AOZ genannt), die ORS Service AG, diverse weitere Sozial-, Asyl- und Fürsorgebehörden bzw. die entsprechenden Gemeinden und Städte, die (H) Immobilien AG, die (S) Immobilien AG, die (s) Immobilien Treuhand AG sowie verschiedene Banken. 2. Für Einzelheiten sei auf die diesbezüglichen Akten verwiesen (act. 22/1 ff. und act. 98/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich], act. 24/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich betreffend (BO)], act. 25/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich betreffend (PM)], act. 26/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich betreffend (ZK) und (KN)], act. 28/1 ff. [AOZ], act. 29/1 ff. [AOZ betreffend [Privatkläger 11], (BO), (HG), (LY), (TH), [Privatkläger 14]], act. 30/1 ff. [AOZ betreffend (MTF)], act. 31/1 ff. [AOZ betreffend (ZK)], act. 33/1 ff. [ORS Services AG], act. 34/1 ff. [Gemeinde Eglisau], act. 35/1 ff. [Gemeinde Grüningen], act. 36/1 ff. [Gemeinde Corcelles], act. 37/1 ff. [Stadt Dübendorf], act. 38/1 ff. [Gemeinde Urdorf], act. 39/1 ff. [Stadt Affoltern am

- 18 - Albis], act. 40/1 ff. [Gemeinde Weiach], act. 41/1 ff. [Gemeinde Rüti], act. 42/1 ff. [Gemeinde Bubikon], act. 43/1 ff. [Gemeinde Glattfelden], act. 44/1 ff. [Gemeinde Boppelsen], act. 42/1 ff. [Gemeinde Buchs], act. 46/1 ff. und act. 46/6 ff. [Gemeinde Volketswil bzw. Asylorganisation Zürich], act. 47/1 ff. [Flüchtlings- und Asylkoordination Bülach], act. 48/1 ff. [Gemeinde Oberwenigen], act. 49/1 ff. [Stadt Schlieren], act. 50/1 ff. [Gemeinde Dürnten], act. 51/1 ff. [Gemeinde Fehraltendorf], act. 53/1 ff. [(H) Immobilien AG], act. 54/1 ff. [Zürcher Kantonalbank], act. 55/1 ff. [Zürcher

Kantonalbank], act. 56/1 ff. [Post Finance], act. 57/1 ff. [Credit Suisse], act. 58/2 ff. [Neue Aargauer Bank], act. 59/1 ff. [Swissquote Bank AG], act. 60/1 ff. [Steueramt ...], act. 61/1 ff. [Gemeinde Spreitenbach], act. 98/5 f. [(S) Immobilien AG], act. 98/9 ff. [Gemeinde Männedorf], act. 98/13 ff. [Gemeinde Hombrechtikon], act. 98/17 ff. [Gemeinde Gossau], act. 98/21 ff. [Gemeinde Bauma], act. 98/25 ff. [Stadt Dietikon], act. 111/1 ff. [(s) Immobilien Treuhand AG], act. 112/1 ff. [Gemeinde Spreitenbach], act. 113/1 ff. [Stadt Bremgarten], act. 114/1 ff. [Gemeinde Frick]. F. Gutachten 1. Zur Ermittlung der marktüblichen und angemessenen Mietzinse wurde (MAS) mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 21. November 2016 zur sachverständigen Person ernannt (act. 19/2). Der Auftrag zur Gutachtenserstellung datiert vom 27. Juni 2017 (act. 19/6), worauf das Gutachten am 20. Februar 2018 erstattet (act. 19/17/1) und am 30. August 2018 (act. 19/26) und am

E. 15

Geschädigte (Geschädigter 1) und (Geschädigter 2) Mit Formularerklärungen vom 6. Juni 2017 bzw. vom 6. Januar 2016 stellten die Geschädigten (Geschädigter 1) und (Geschädigter 2) zwar finanzielle Ansprüche (act. 68/22 und act. 68/31). Auf dem diesbezüglichen Formular kreuzten sie aber zunächst das Kästchen "nein" an auf die Frage, ob sie sich am Verfahren beteiligen und als Privatkülerschaft Parteirechte ausüben wollen. An derselben Stelle des Formulars wird unmissverständlich ausgeführt, dass ein "Nein" endgültigen Verzicht im Sinne von Art. 120 StPO bedeutet (a.a.O.). Im Gegensatz zum Verzeichnis der Privatkülerschaft, Opfer und Geschädigten der Staatsanwaltschaft vom 25. September 2020 (act. 89/2) sind (Geschädigter 1) und (Geschädigter 2) damit im vorliegenden Verfahren mangels Konstituierung nicht als Privatküler zu betrachten. I. Verwertbarkeit der Beweismittel 1. Nach den Verfahrensgarantien von Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 32 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK i.V.m. Art. 6 Ziff. 3 lit. d EMRK hat die beschuldigte Person als Teilgehalt des Rechts auf ein faires Verfahren Anspruch darauf, Belastungszeugen Fragen zu stellen. Eine belastende Aussage ist grundsätzlich nur verwertbar, wenn die beschuldigte Person wenigstens einmal während des Verfahrens angemessene und hinreichende Gelegenheit hatte, das Zeugnis in Zweifel zu ziehen und Fragen an den Belastungszeugen zu stellen. Um ihr Fragerecht wirksam ausüben zu können, muss die beschuldigte Person in die Lage versetzt werden, die persönliche Glaubwürdigkeit des Zeugen zu prüfen und den Beweiswert seiner Aussagen zu hinterfragen (BGE 133 I 33 E. 3.1; BGE 131 I 476 E. 2.2; BGE 129 I 151 E. 3.1; je

- 22 - mit Hinweisen; zum Ganzen Urteil des Bundesgerichtes 6B_1219/2019 vom 24. April 2020 E. 2.1). 2. Am 10. Dezember 2015 wurde (DAG) polizeilich befragt. Die Beschuldigte bzw. ihre Verteidigung war an jener Einvernahme – ganz zu Beginn der Untersuchung – nicht anwesend (act. 16/3 S. 2). Auch im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde die Beschuldigte nie mit (DAG) konfrontiert. Zu Ungunsten der Beschuldigten sind die Aussagen (DAG)s daher mangels Gewährung des rechtlichen Gehörs respektive der Möglichkeit, ihm Ergänzungsfragen zu stellen, nicht verwertbar. Gleiches gilt für die Einvernahmen von (FIK) vom 15. Januar 2016 (act. 16/17), von (AMNS) vom 15. Dezember 2015 (act. 16/24), von (TR) (Stellenleiter der Zentralen Abklärungs- und Vermittlungsstelle [ZAV] bei den Sozialen Diensten) vom 29. Januar 2016 (act. 16/26), von [Privatküler 3] vom 17. Dezember 2015 (act. 16/28), von (TT) vom 6. Januar 2015 (act. 16/29) und von [Privatküler 13] vom 5. Februar 2016 (act. 97/1). Auch an der polizeilichen Einvernahme ihres Ehemannes vom 9. Juni 2017 nahm die Beschuldigte bzw.

ihre Verteidigung nicht teil (act. 17/1). Auch diese Einvernahme ist zu ihren Lasten deswegen nicht verwertbar. II. Sachverhalt A. Anklagevorwurf Der Beschuldigten wird in der Anklageschrift vom 25. September 2020 – stark zusammengefasst – vorgeworfen, im Zeitraum von 1. Dezember 2010 bis zum 28. Februar 2017 flächenmässig kleine bis sehr kleine Zimmer – mehrheitlich in ungenügendem hygienischen Zustand und teilweise mit baulichen Mängeln – in ihren Miet- oder Eigentumsliegenschaften an der (Adresse 1), (Adresse 2) sowie an der (Adresse 3) in 8957 Spreitenbach zu überhöhten Preisen an Personen vermietet zu haben, die aufgrund ihrer desolaten finanziellen Verhältnisse und/oder ihrer misslichen sozialen Situation und/oder ihrer Unerfahrenheit bei der Suche nach einer Unterkunft bzw. ihrer Unkenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt auf dem normalen Wohnungsmarkt gar keine oder zumindest eine nur sehr geringe Chance hatten, eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem Mietzins zu finden, der die finanziellen Möglichkeiten respektive die ihnen von der Asyl- oder

- 23 - Fürsorgebehörde für die Wohnkosten monatlich gewährte finanzielle Unterstützung nicht überstieg. Die Beschuldigte habe diese Handlungen in der Absicht vorgenommen, durch die Mietzinseinnahmen ein Erwerbseinkommen zu erwirtschaften und sich damit ihren Lebensunterhalt zu verdienen (act. 89/5 S. 2 ff.). B. Standpunkt der Beschuldigten 1. Im Rahmen der Schlusseinvernahme vom 29. Juni 2020 anerkannte die Beschuldigte den Schlussvorhalt respektive die an sie gerichteten Vorwürfe nicht und gab zu Protokoll, diesen – den Schlussvorhalt – habe sich die Staatsanwältin ausgedacht (act. 15/14 S. 5 ff.). Sie erklärte sich hinsichtlich des vorgeworfenen Tatbestandes des gewerbmässigen Wuchers als unschuldig (a.a.O. S. 12). 2. Diesen Standpunkt vertrat die Beschuldigte auch anlässlich der heutigen Hauptverhandlung. Sie erklärte, sich nicht schuldig zu fühlen, ihre Mietpreise seien 30% tiefer als die marktüblichen Mietzinsen gewesen (act. 107 S. 12). 3. Die Verteidigung räumt heute zwar ausdrücklich ein, dass der Sachverhalt der Anklageschrift entnommen werden könne, die Mietzinse stimmen würden und die Aufteilung etc. der Wohnungen mehr oder weniger zutreffe. Demgegenüber moniert sie aber insbesondere, sämtliche befragten Personen hätten sich nicht in einer Notlage befunden (act. 110 S. 4). Die Ausführungen betreffend überhöhte Mietzinse sowie Ausnützung irgendwelcher Notsituationen oder Angewiesenheit auf den Mietvertrag durch die Mieter würden in keiner Art und Weise zutreffen (a.a.O. S. 9). 4. Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob der Anklagesachverhalt rechtsgenügend erstellt ist oder nicht. Gewisse ihr vorgeworfene Gegebenheiten und Sachverhaltselemente bestreitet die Beschuldigte nicht und räumt diese als wahr ein. Darauf wird an den entsprechenden Stellen jeweils hingewiesen. C. Grundlagen der Beweiswürdigung 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).

- 24 - 2. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des von einem Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in seiner Entscheidungsfindung berücksichtigt. Nicht erforderlich ist, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; kürzlich bestätigt mit Urteil des Bundesgerichtes 6B_405/2020

vom 7. Juli 2020). 3. Gemäss dem in Art. 32 Abs. 1 BV sowie Art. 6 Ziff. 2 EMRK und Art. 10 Abs. 1 StPO verankerten Grundsatz "in dubio pro reo" (im Zweifel für den Angeklagten) ist bis zum gesetzlichen Nachweis seiner Schuld zu vermuten, dass der wegen einer strafbaren Handlung Beschuldigte unschuldig ist (BGE 138 V 74 E. 7; BGE 128 I 81 E. 2; BGE 127 I 38 E. 2a).

E. 18

Gegen dieses Urteil kann innert 10 Tagen von der Eröffnung an beim Bezirksgericht Zürich, 9. Abteilung, Badenerstrasse 90, Postfach, 8036 Zürich, mündlich oder schriftlich Berufung angemeldet werden. Mit der Berufung kann das Urteil in allen Punkten umfassend angefochten werden. Mit der Berufung können gerügt werden: Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung des Ermessens, Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung, die unvollständige und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit. Die Berufung erhebende Partei hat binnen 20 Tagen nach Zustellung des begründeten Entscheids dem Obergericht des Kantons Zürich, Strafkammer, Postfach, 8021 Zürich, eine schriftliche Berufungserklärung einzureichen. Sie hat darin anzugeben, ob sie das Urteil vollumfänglich oder nur in Teilen anfecht, welche Abänderungen des erstinstanzlichen Urteils sie verlangt. Werden nur Teile des Urteils angefochten, ist verbindlich anzugeben, auf welche sich die Berufung beschränkt. Bei offensichtlich verspäteten Berufungsanmeldungen oder Berufungserklärungen wird auf die Berufung ohne Weiterungen nicht eingetreten.

- 152 - Zürich, 7. April 2021 BEZIRKSGERICHT ZÜRICH 9. Abteilung Der Vorsitzende:
Die Gerichtsschreiberin: Dr. iur. S. Aepli MLaw J. Bischof

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