

ZH_OBERGERICHT SB210311 vom 26. Januar 2023

ZH Obergericht, 2023-01-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_SB210311

FR: ZH_OBERGERICHT SB210311 du 26 janvier 2023

IT: ZH_OBERGERICHT SB210311 del 26 gennaio 2023

Erwägungen

E. 1

Prozessgeschichte

E. 1.1

Die Vorinstanz bestraft die Beschuldigte mit einer Freiheitsstrafe von 2 $\frac{3}{4}$ Jahren. Die Verteidigung beantragt, die Beschuldigte sei von Schuld und Strafe freizusprechen (Urk. 133). Die Staatsanwaltschaft beantragt die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids (Urk. 158).

E. 1.2

Die Beschuldigte beging die Delikte vor Inkrafttreten der seit 1. Januar 2018 geltenden neuen Bestimmungen des Allgemeinen Teils des Strafgesetzbuches (Änderungen des Sanktionenrechts; AS 2016 1249). Wie zu zeigen sein wird, ist eine Freiheitsstrafe auszufallen. Art. 42 Abs. 2 StGB und Art. 46 Abs. 1 StGB, welche zu einem für den Täter günstigeren Ergebnis führen können, sind hier nicht anwendbar. Das neue Sanktionenrecht ist für die Beschuldigte betreffend Strafmass und Vollzug deshalb nicht milder. Der Grundsatz der *lex mitior* (Art. 2 Abs. 2 StGB) gelangt nicht zur Anwendung.

E. 1.3

Das Bundesgericht hat die Grundsätze der Strafzumessung nach Art. 47 ff. StGB und die an sie gestellten Begründungsanforderungen wiederholt dargelegt (BGE 136 IV 55 E. 5.4 ff. S. 59 ff. mit Hinweisen). Darauf sowie auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen (Urk. 125 S. 123 ff.) kann verwiesen werden. 2. Strafraumen Das Gesetz sieht für den gewerbsmässigen Wucher eine Strafandrohung von Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren vor. Strafschärfungs- und Strafmilderungsgründe führen nur bei aussergewöhnlichen Umständen dazu, die Grenzen des ordentlichen Strafraumens zu verlassen und sie nach oben oder unten zu erweitern (BGE 136 IV 55 E. 5.8 S. 63 mit Hinweisen). Dies entspricht konstanter höchstrichterlicher Rechtsprechung (anstatt vieler: BGE 142 IV 265 E. 2.4.5 S. 272 f.; Urteil 6B_918/2020 vom 19. Januar 2021 E. 6.4.1), wobei

- 43 - das Bundesgericht darauf zurückzukommen scheint (BGE 148 IV 96 E. 4.8 S. 111). Im vorliegenden Fall sind Strafmilderungsgründe, die es erlauben würden, von der angedrohten Mindeststrafe abzuweichen respektive auf eine andere als die angedrohte Straftat zu erkennen (vgl. Art. 48a StGB), nicht gegeben. Ebenso wenig liegen Strafschärfungsgründe vor. Damit ist eine Freiheitsstrafe innerhalb des ordentlichen Strafraumens festzusetzen. 3. Gewerbsmässiger Wucher

E. 1.4

Der Beschuldigte wird vorgeworfen, im Sinne von Art. 157 Ziff. 2 StGB gewerbsmässig gehandelt zu haben (Urk. 89/5 S. 2 und 9). Nach der Rechtsprechung handelt der Täter gewerbsmässig, wenn sich aus der Zeit und den Mitteln, die der Täter für die deliktische Tätigkeit aufwendet, aus der Häufigkeit der Einzelakte innerhalb eines bestimmten Zeitraums sowie aus den angestrebten und erzielten Einkünften ergibt, dass er die deliktische Tätigkeit nach der Art eines Berufes ausübt. Eine nebenberufliche deliktische Tätigkeit kann als Voraussetzung für Gewerbsmässigkeit genügen. Wesentlich ist ausserdem, dass der Täter sich darauf einrichtet, durch sein deliktisches Handeln relativ regelmässige Einnahmen zu erzielen, die einen namhaften Beitrag an die Kosten seiner Lebensgestaltung darstellen. Zudem muss er die Tat bereits mehrfach begangen haben und es muss aus den gesamten Umständen geschlossen werden, er sei zu einer Vielzahl unter den entsprechenden Tatbestand fallender Handlungen bereit gewesen (BGE 147 IV 176 E. 2.2.1 S. 178 f.). Die Vermietung der Zimmer erfolgte ab Ende 2010 bis Februar 2017 und damit während über sechs Jahren. Die Beschuldigte schloss über 40 Mietverträge ab und leistete einen wesentlichen zeitlichen Aufwand (E. II.11.). Auch aus den angestrebten und tatsächlich erzielten Einkünften, die mangels anderer Erwerbseinkünfte einen wesentlichen Beitrag an die Kosten der Lebensgestaltung darstellten, zeigt sich ein gewerbsmässiges Handeln. Dass die Beschuldigte die eingeklagte Tätigkeit als Beruf verstand, geht auch aus ihren Aussagen hervor. So bezeichnete sie die Zimmervermietung als ihren Hauptjob (E. II.11.). Es ist deshalb nicht zweifelhaft, dass die Beschuldigte die fraglichen Vermietungen und damit die deliktische Tätigkeit gewerbsmässig betrieb.

E. 1.5

Die Beschuldigte ist schuldig zu sprechen des gewerbsmässigen Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB.

- 42 - IV. Strafzumessung 1. Anträge/Anwendbares Recht/Grundsätze

E. 1.6

Das Urteil erging im Anschluss an die Berufungsverhandlung (Prot. II S. 14 ff.). Die geheime Beratung fand gleichentags statt, das Urteil wurde ebenfalls am 26. Januar 2023 gefällt und den Parteien gleichentags mündlich eröffnet und im Dispositiv übergeben (Urk. 186).

E. 2

Umfang der Berufung

E. 2.1

Die Verfahrenskosten sind auf Fr. 5'000.– zu veranschlagen (Art. 424 Abs. 1 StPO in Verbindung mit § 16 Abs. 1 und § 14 der Gebührenverordnung des Obergerichts). Die Kosten im Rechtsmittelverfahren tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Ob eine Partei im Rechtsmittelverfahren als obsiegend oder unterliegend gilt, hängt davon ab, in welchem Ausmass ihre vor Beschwerdeinstanz bzw. Berufungsgericht gestellten Anträge gutgeheissen wurden (THOMAS DOMEISEN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, Bd. II, 2. Aufl. 2014, N. 6 zu Art. 428 StPO). Nach Art. 428 Abs. 2 lit. b StPO können einer Partei, die ein Rechtsmittel ergriffen und einen für sie günstigeren Entscheid erwirkt hat, die Kosten auferlegt werden, wenn der angefochtene Entscheid nur unwesentlich abgeändert wird.

E. 2.2

Die Beschuldigte strebte mit ihrer Berufung einen Freispruch an und unterliegt im Berufungsverfahren mit ihren Anträgen nahezu vollumfänglich. Lediglich hinsichtlich des Strafmasses obsiegt sie leicht. Es rechtfertigt sich daher, die Kosten des Berufungsverfahrens, mit Ausnahme der Kosten der amtlichen Verteidigung, der Beschuldigten zu 5/6 aufzuerlegen und im Übrigen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Die Kosten der amtlichen Verteidigung für das Berufungsverfahren sind zu 5/6 einstweilen und zu 1/6 definitiv auf die Gerichtskasse zu nehmen. Eine allfällige Rückerstattungspflicht der Beschuldigten im Umfang von 5/6 ist vorzubehalten (Art. 135 Abs. 4 StPO).

E. 2.3

Die amtliche Verteidigung macht im Berufungsverfahren – unter Annahme einer geschätzten Dauer für die Berufungsverhandlung und eine Nachbesprechung – einen Aufwand von Fr. 26'789.90 (inkl. Barauslagen und MwSt.) geltend, was ausgewiesen ist (Urk. 185/3) und angemessen erscheint. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Dauer der Berufungsverhandlung rechtfertigt es sich, Rechtsanwalt MLaw X1._____ für seine Aufwendungen im Berufungsverfahren pauschal und gesamthaft mit Fr. 26'300.– (inkl. Auslagen und MwSt.) zu entschädigen. Es wird beschlossen: 1. Es wird festgestellt, dass das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, 9. Abteilung, vom 7. April 2021 wie folgt in Rechtskraft erwachsen ist: "Es wird erkannt: 1.-3. (...) 4. Von der Anordnung einer Landesverweisung wird abgesehen. 5. (...) 6. Die Genugtuungsbegehren der folgenden Privatkläger werden abgewiesen: m) B._____ (Privatkläger 1) n) C._____ (Privatkläger 2)

- 54 - o) D._____ (Privatkläger 3) p) E._____ (Privatkläger 5) q) F._____ (Privatkläger 6) r) H._____ (Privatklägerin 8) s) N._____ (Privatkläger 9) t) I._____ (Privatkläger 10) u) J._____ (Privatkläger 11) v) K._____ (Privatkläger 12) w) L._____ (Privatkläger 13) x) M._____ (Privatkläger 14). 7.-11. (...) 12. Die folgenden, bei der Asservate-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 P._____ -strasse, Q._____ und R._____ -strasse 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 P._____ -strasse, Q._____ und R._____ -strasse Asservat-Nr. A010'300'240 4 Ordner mit diversen Unterlagen betr. AHV, Urteile, BQ._____ etc. Asservat-Nr. A010'300'295 2 USB-Sticks

- 55 - Asservat-Nr. A010'300'342 1 Quittungsblock, 1 Agenda Asservat-Nr. A010'300'364 1 Ordner mit diversen Unterlagen, lautend auf S._____ 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 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 (RA X2._____: vormalig); CHF 45'892.80 amtliche Verteidigung (RA X3._____); CHF 21'244.15 Gutachten/Expertisen etc.; CHF 2'197.00 Auslagen Untersuchung. Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten. 14.-15. (...) 16. Rechtsanwalt Dr. iur. X3._____ 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.

(Mitteilungen) 18. (Rechtsmittel)" 2. Mündliche Eröffnung und schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Urteil. 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.

- 56 - 2. Die Beschuldigte wird bestraft mit einer Freiheitsstrafe von 24 Monaten, wovon 2 Tage durch Untersuchungshaft erstanden sind. 3. Der Vollzug der Freiheitsstrafe wird aufgeschoben und die Probezeit auf 2 Jahre festgesetzt. 4. Der erstinstanzliche Verweis der Privatkläger mit ihren Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses (Dispositivziffer 5) wird bestätigt. 5. Die mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 12. Dezember 2019 beschlagnahmten Barschaften von Fr. 2'950.– und EUR 730.– (Fr. 775.65) werden zur Kostendeckung verwendet. 6. 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 zur Kostendeckung herangezogen: – Guthaben von Fr. 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem Konto Nr. 1, lautend auf die Beschuldigte, – Guthaben von Fr. 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem Konto Nr. 2, lautend auf die Beschuldigte, sowie – Guthaben von Fr. 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem Konto Nr. 3, lautend auf die Beschuldigte. Die Zürcher Kantonalbank wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils ab dem Konto Nr. 1 einen Betrag von Fr. 53'850.51, ab dem Konto-Nr. 2 einen Betrag von Fr. 12'034.21 und ab dem Konto Nr. 3 einen Betrag von Fr. 10'255.25 auf das Postkonto 80-10210-7, lautend auf Obergericht des Kantons Zürich, 8001 Zürich, zu überweisen. Bei einem Minderbetrag sind die Überweisungen im Umfang der effektiven Totalsaldi vorzunehmen. Bei einem Mehrbetrag werden die Kontosperrungen auf den erwähnten drei Konten der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank nach den Überweisungen aufgehoben.

- 57 - 7. Im Betrag von Fr. 11'382.50 wird das mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 21. Januar 2020 bei der Credit Suisse AG beschlagnahmte Guthaben auf dem Konto Nr. 4, lautend auf die Beschuldigte und O. _____, zur Kostendeckung herangezogen. Die Credit Suisse AG wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils ab dem Konto-Nr. 4, lautend auf die Beschuldigte und O. _____, die Hälfte des Guthabens von Fr. 22'765.–, mithin Fr. 11'382.50, auf das Postkonto 80-10210-7, lautend auf Obergericht des Kantons Zürich, 8001 Zürich, zu überweisen. Bei einem Fr. 22'765.– unterschreitenden Saldo ist die Überweisung im Umfang der Hälfte des effektiven Saldos vorzunehmen. Im Mehrbetrag wird die Kontosperrung aufgehoben. 8. Die erstinstanzliche Kostenaufgabe (Dispositivziffern 14 und 15) wird bestätigt. 9. Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf: Fr. 5'000.– ; die weiteren Kosten betragen: vormalige amtliche Verteidigung, bereits ausbezahlt Fr. 667.40 (RA X3. _____) Fr. 26'300.– amtliche Verteidigung (RA X1. _____) 10. Die Kosten des Berufungsverfahrens, mit Ausnahme der Kosten der amtlichen Verteidigung, werden der Beschuldigten zu 5/6 auferlegt und im Übrigen auf die Gerichtskasse genommen. Die Kosten der amtlichen Verteidigung werden zu 5/6 einstweilen und im Übrigen definitiv auf die Gerichtskasse genommen. Die Rückzahlungspflicht der Beschuldigten bleibt im Umfang von 5/6 gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO vorbehalten. 11. Mündliche Eröffnung und schriftliche Mitteilung im Dispositiv an

- 58 - – die amtliche Verteidigung im Doppel für sich und zuhanden der Beschuldigten (übergeben) – die Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich (versandt) – den Privatkläger 1 B. _____ (versandt) – den Privatkläger 2 C. _____ (versandt) – den Privatkläger 3

D. _____ (versandt) – den Privatkläger 4 BP. _____ (versandt) – den Privatkläger 5
E. _____ (versandt) – den Privatkläger 6 F. _____ (versandt) – den Privatkläger 7
G. _____ (versandt) – die Privatklägerin 8 H. _____ (versandt) – den Privatkläger 9
N. _____ (versandt) – den Privatkläger 10 I. _____ (versandt) – den Privatkläger 11
J. _____ (versandt) – den Privatkläger 12 K. _____ (versandt) – den Privatkläger 13
L. _____ (versandt) – den Privatkläger 14 M. _____ (versandt) (Eine begründete Urteilsausfertigung gemäss Art. 84 Abs. 4 StPO wird den Privatklägern nur zugestellt, sofern sie dies innert 10 Tagen nach Erhalt des Dispositivs verlangen.) sowie in vollständiger Ausfertigung an – die amtliche Verteidigung im Doppel für sich und zuhanden der Beschuldigten – die Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich und nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Erledigung allfälliger Rechtsmittel an – die Vorinstanz – das Migrationsamt des Kantons Zürich – die Koordinationsstelle VOSTRA/DNA mit Formular A – die Koordinationsstelle VOSTRA/DNA mit dem Formular "Löschung des DNA-Profiles und Vernichtung des ED-Materials" – die Kasse des Bezirksgerichts Zürich betr. Disp. Ziff. 5

- 59 - – die Zürcher Kantonalbank, Recht Steuern & Compliance, Postfach, 8010 Zürich, betr. Disp. Ziff. 6 – die Credit Suisse (Schweiz) AG, Rechtsdienst, 8070 Zürich, betr. Disp. Ziff. 7. 12. Gegen diesen Entscheid kann bundesrechtliche Beschwerde in Strafsachen erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung der vollständigen, begründeten Ausfertigung an gerechnet, bei der Strafrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes (1000 Lausanne 14) in der in Art. 42 des Bundesgerichtsgesetzes vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen. Die Beschwerdelegitimation und die weiteren Beschwerdevoraussetzungen richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes. Obergericht des Kantons Zürich I. Strafkammer Zürich, 26. Januar 2023 Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: lic. iur. Ch. Prinz MLaw L. Zanetti

- 60 - Zur Beachtung: Der/die Verurteilte wird auf die Folgen der Nichtbewährung während der Probezeit aufmerksam gemacht: Wurde der Vollzug einer Geldstrafe unter Ansetzung einer Probezeit aufgeschoben, muss sie vorerst nicht bezahlt werden. Bewährt sich der/die Verurteilte bis zum Ablauf der Probezeit, muss er/sie die Geldstrafe definitiv nicht mehr bezahlen (Art. 45 StGB); Analoges gilt für die bedingte Freiheitsstrafe. Eine bedingte Strafe bzw. der bedingte Teil einer Strafe kann im Übrigen vollzogen werden (Art. 46 Abs. 1 bzw. Abs. 4 StGB), - wenn der/die Verurteilte während der Probezeit ein Verbrechen oder Vergehen begeht, - wenn der/die Verurteilte sich der Bewährungshilfe entzieht oder die Weisungen missachtet.

E. 3

Miet- und Eigentumsverhältnisse, Mietverträge, bauliche Veränderungen

E. 3.1

Die objektive Tatschwere des von der Beschuldigten begangenen Wuchers ist innerhalb des zur Verfügung stehenden Strafrahmens zu bemessen und damit zum breiten Spektrum von denkbaren Wucherhandlungen in Relation zu setzen. Die Beschuldigte schloss das erste Wuchergeschäft Ende November 2010 über ein Zimmer an der P. _____-strasse ... ab. In der Folge betrieb sie ihr Geschäftsmodell bis Februar 2017 respektive während über sechs Jahren und schloss über 40 Mietverträge ab, was die Vorinstanz zutreffend als lange Deliktsdauer und erhebliche Anzahl bezeichnet. Richtig ist auch, dass die Beschuldigte nicht von sich aus von den deliktischen Handlungen Abstand nahm (Urk. 125 S. 126 f.). Die

erwirtschafteten Einnahmen, die mindestens 25 % über dem angemessenen Mietzins lagen, betrogen in Bezug auf die P.____-strasse ... Fr. 69'118.41, in Bezug auf den Q.____ ... Fr. 37'694.64, in Bezug auf die R.____-strasse ... Fr. 2'022.79 und insgesamt Fr. 108'835.84. Die lange Zeitdauer ist negativ zu gewichten. Straferhöhend fällt auch der hohe Deliktsbetrag von rund Fr. 109'000.– ins Gewicht. Dieser ist laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein wichtiger strafzumessungsrelevanter Gesichtspunkt neben anderen (vgl. Urteile 6B_866/2009 vom 22. Februar 2010 E. 1.2.2 und 6P.66/2006 vom

E. 3.2

In subjektiver Hinsicht ist von Eventualvorsatz auszugehen, was leicht verschuldensrelativierend ins Gewicht fällt. Dass die Beschuldigte aus finanziellen Gründen handelte, ist der Gewerbsmässigkeit ihres Tuns immanent. Dem Kauf einer Wohnung respektive dem planmässigen Vorgehen wurde bei der Bemessung der objektiven Tatschwere Rechnung getragen. Dies fällt in Abweichung von der Vorinstanz in subjektiver Hinsicht nicht zusätzlich ins Gewicht. Damit vermögen die Elemente der subjektiven Tatkomponente die objektive Tatschwere leicht zu relativieren.

E. 3.3

Bei einer Gesamtbetrachtung wird die gerade noch leichte objektive Tatschwere durch die Elemente der subjektiven Tatkomponente leicht relativiert. Damit rechtfertigt es sich, die Einsatzstrafe im mittleren Bereich des unteren Strafraumdrittels auf 32 Monate festzusetzen.

E. 3.3.1

Betreffend diesen in der Anklage umrissenen Vorwurf stellt die Vorinstanz zusammengefasst Folgendes fest. Die 4 ½-Zimmerwohnung an der R.____-strasse ... in AA.____ erwarb der Ehemann der Beschuldigten am 18. Juli 2006. Die baulichen Veränderungen der Maisonettewohnung betrafen die Unterteilung des Wohnzimmers in zwei separat abschliessbare Zimmer. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen erfolgte der Umbau bereits im Herbst 2014. Gegenstand der Anklage ist einzig das bloss 7.6 m² grosse Zimmer UL. Die Vorinstanz prüft die in der Anklage (Anklageschrift Ziffer 19 und Anhang 3) für jeden Mieter einzeln aufgeführten Punkte der Mietverträge (Mietzins, Anfang und Ende des Mietverhältnisses; Urk. 125 S. 35 ff.).

E. 3.3.2

Lediglich ergänzend kann festgehalten werden, dass der verurkundete Kaufpreis der fraglichen Wohnung Fr. 322'000.– betrug (Urk. 118/6 S. 4; vgl. auch Urk. 106/2 S. 5). Die vorinstanzlichen Erwägungen sind im Übrigen zu übernehmen. Richtig ist auch, wenn die Vorinstanz die Behauptung der Beschuldigten, den Umbau Ende Oktober 2015 bzw. Anfang November 2015 vorgenommen zu haben (Urk. 15/5 S. 2), verwirft. Am 1. Januar 2015 wohnten bereits fünf Personen (C.____, AB.____, AC.____, AD.____ und die Beschuldigte) in der besagten Wohnung (Urk. 15/5 S. 4; Urk. 105 S. 1 ff.; Urk. 106/4). Ohne Aufteilung des Wohnzimmers hätte nicht jeder Bewohner ein eigenes Schlafzimmer gehabt. Zudem gab C.____, der ab 29. September 2014 an der R.____-strasse ... wohnte, an, das Zimmer sei nicht fertig gewesen. Er habe etwa einen Monat im Wohnzimmer gewohnt, bis die Wand eingezogen gewesen sei (Urk. 110/2 S. 4 und 8). Damit passt ein Kontoauszug der Credit Suisse vom 31. Dezember 2014 überein, aus dem am 7. November 2014 eine Belastung von Fr. 4'136.23 mit dem Vermerk "Trennwände" hervorgeht (Urk. 57/5/4). Aus den

- 13 - genannten Umständen kann zudem ausgeschlossen werden, dass diese Konto-
belastung Umbauarbeiten der Wohnung an der P._____ -strasse ... betraf.

E. 3.4

Die Vorinstanz hat das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse der Beschuldigten korrekt wiedergegeben. Darauf kann verwiesen werden (Urk. 125 S. 130 f.). Zu den persönlichen Verhältnissen hielt die Beschuldigte anlässlich der Berufungsverhandlung aktualisierend fest, sie vermiete derzeit noch 5 Zimmer und erziele ein monatliches Einkommen in Höhe von Fr. 3'400.-. Zudem lebe sie zwar noch mit ihrem Ehemann in einer Wohnung, sie seien aber getrennt und wohnen lediglich noch als Mitbewohner zusammen. Im Übrigen bestä-

- 46 - tigte die Beschuldigte im Wesentlichen die bereits in der Untersuchung und im vorinstanzlichen Verfahren gemachten Angaben (Urk. 183 S. 1 ff.). Das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse erweisen sich für die Strafzumessung als neutral.

E. 3.5

Das in Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 6 Ziff. 1 EMRK, Art. 14 Ziff. 3 lit. c UNO- Pakt II und Art. 5 StPO geregelte Beschleunigungsgebot verpflichtet die Behörde, das Strafverfahren zügig voranzutreiben, um den Beschuldigten nicht unnötig über die gegen ihn erhobenen Vorwürfe im Ungewissen zu lassen. Es gilt für das ganze Verfahren (BGE 143 IV 49 E. 1.8.2 S. 61 mit Hinweisen). Die Beurteilung der angemessenen Verfahrensdauer entzieht sich starren Regeln. Welche Verfahrensdauer angemessen ist, hängt von den konkreten Umständen ab, die in ihrer Gesamtheit zu würdigen sind. Kriterien hierfür bilden etwa die Schwere des Tatvorwurfs, die Komplexität des Sachverhaltes, die dadurch gebotenen Untersuchungshandlungen, das Verhalten des Beschuldigten und dasjenige der Behörden sowie die Zumutbarkeit für den Beschuldigten. 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 (BGE 143 IV 373 E. 1.3.1 S. 377; 130 I 269 E. 3.1 S. 273; Urteil 6B_441/2019 vom 12. September 2019 E. 3.1; je mit Hinweisen). Nach einem anonymen Schreiben vom 10. November 2015 (Urk. 2/1) erfolgte am 26. November 2015 die erste Hausdurchsuchung (Urk. 1 S. 10). Die Beschuldigte wurde am 19. September 2016 verhaftet und gleichentags durch die Stadtpolizei einvernommen (Urk. 81/2; Urk. 15/1). Die Hafteinvernahme fand am

E. 3.6

Führt die Strafzumessung unter Würdigung aller wesentlichen Umstände zu einer Freiheitsstrafe, welche im Bereich eines Grenzwertes zum bedingten bzw. teilbedingten Strafvollzug liegt, hat sich das Gericht zu fragen, ob – zugunsten der beschuldigten Person – auch eine Sanktion, welche die Grenze nicht überschreitet, noch innerhalb des Ermessensspielraums liegen würde. Bejaht es die Frage, hat es die Strafe in dieser Höhe festzulegen. Verneint es sie, ist es zulässig, auch eine nur unwesentlich über der Grenze liegende Freiheitsstrafe auszufällen. Das Gericht hat diesen Entscheid im Urteil ausdrücklich zu begründen (BGE 134 IV 17 E. 3.5 und 3.6; BGer Urteil 6B_449/2011 vom 12. September 2011 E. 3.6.1). Vorliegend liegt die nach Berücksichtigung der massgeblichen Strafzumessungsfaktoren festgesetzte Strafe bei 26 Monaten Freiheitsstrafe. Gemäss Art. 42 Abs. 1 StGB schiebt das Gericht den Vollzug einer Geldstrafe oder einer Freiheitsstrafe

von höchstens zwei Jahren bzw. 24 Monaten in der Regel auf, wenn eine unbedingte Strafe nicht notwendig erscheint, um den Täter von der Begehung weiterer Verbrechen oder Vergehen abzuhalten. Die vorliegend ausgefallte Strafe liegt damit bloss zwei Monate über dem Grenzwert, bis zu welchem eine vollständig bedingte Strafe ausgefällt werden könnte. Die auf unterschiedlichen subjektiven und objektiven Anhaltspunkten basierende Strafzumessung zeigt dabei auf, dass auch eine Freiheitsstrafe von 24 Monaten noch im Rahmen

- 49 - des Ermessensspielraumes liegen würde. Es ist daher eine Freiheitsstrafe von 24 Monaten auszufällen.

E. 3.7

Der Milderungsgrund im Sinne von Art. 48 lit. e StGB steht nicht zur Diskussion, da die Beschuldigte den gewerbsmässigen Wucher bis Februar 2017 betrieb.

E. 3.8

Zusammenfassend ist die Beschuldigte mit einer Freiheitsstrafe von

E. 4

½-Zimmerwohnung mit fünf erwachsenen Personen überbelegt war, brauchen keiner Ergänzung. Richtig ist auch, dass die Beschuldigte abgesehen von dringenden Reparaturen auch hier nicht bereit war, ihr angezeigte Mängel zu beheben. So unterliess sie es, den defekten Kühlschrank reparieren oder auswechseln zu lassen (G. _____ in Urk. 97/6 S. 12: "Sie sagte, ja, ich werde ihn wechseln. Sie hatte gar kein Interesse. Sie ist dann einfach verschwunden").

E. 4.1

P. _____-strasse ... in ... Zürich

E. 4.1.1

Die Vorinstanz stellt zusammengefasst Folgendes fest. Die Wohnung verfügte neben den untervermieteten Zimmern über eine kleine Küche mit vier Herdplatten und einem Backofen, über ein Bad mit WC und Waschmaschine sowie über ein separates WC. Ein Estrich- oder Kellerabteil stand den Untermietern nicht zur Verfügung. In Abweichung von der Anklage (Urk. 89/5 S. 4) hatten die Untermieter zu Beginn der Tätigkeit der Beschuldigten die Möglichkeit, die Waschküche im Keller zu benutzen, wo auch Trocknungsmöglichkeiten bestanden. Die anklagerelevanten Zimmer (RH [bzw. 10], LH [bzw. 6], LM [bzw. 5], MN [bzw. 3], RR [bzw. 1], RV neu [bzw. 2], 11, MM [bzw. 9], LV neu [bzw. 4], LA [bzw. 8]; vgl. für die Bezeichnungen Urk. 1 S. 19, Urk. 2/3/8 und Urk. 15/3/1) wiesen Flächen zwischen 7.2 m² und 18.5 m² auf. Der Flur hatte, nachdem dort das Zimmer MN errichtet worden war, eine Breite von 57 cm (Urk. 125 S. 37 ff.). Diese Feststellungen sind richtig. Weshalb die Beschuldigte die Waschmöglichkeiten im Keller unterband sowie eine Waschmaschine in der Wohnung und ein Seil für das Trocknen der Wäsche im Flur installierte, steht nicht fest. N. _____ erklärte dazu, die Beschuldigte habe Probleme mit dem Hauswart gehabt (Urk. 16/23 S. 9). Dies ist mit Blick auf die Anzahl Untermieter grundsätzlich plausibel, kann aber dahingestellt bleiben. Richtig ist, dass aus dem früheren Zimmer RV alt mit einer Fläche von 19.1 m² die Zimmer RV neu (9 m²) und RR (8 m²) entstanden. Die Differenz der Flächen ergibt sich aus den eingebauten Trennwänden und dem (zusätzlichen) gemeinsamen Zugangsbereich.

E. 4.1.2

Zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung und der Zimmer stellt die Vorinstanz in Würdigung der Schilderungen von 20 Bewohnern fest, die Allgemeinräume und die Zimmer seien mehrheitlich in einem ungenügenden

- 14 - hygienischen Zustand gewesen und hätten teilweise bauliche Mängel aufgewiesen (Unterteilung der Zimmer mit Wänden aus Spanplatten). Im Bad und in einzelnen Zimmern habe es Schimmel gehabt und viele Untermieter hätten von Kakerlaken berichtet. Dabei habe es sich um Deutsche Schaben gehandelt, da anlässlich einer Inspektion der Liegenschaft ein massiver Befall festgestellt worden sei. Zumindest vereinzelt habe es in der Wohnung auch Ratten gehabt. Diese Feststellungen treffen zu (Urk. 125 S. 40 ff.). Soweit die Beschuldigte den Kakerlaken- respektive Schabenbefall einräumte und festhielt, "die Kakerlaken findet man im ganzen Haus" (Urk. 15/1 S. 16; Urk. 183 S. 15 f.), trifft dies auf den Befall mit Deutschen Schaben nicht zu. Ein massiver Befall konnte einzig in der von der Beschuldigten gemieteten Wohnung, nicht aber in den umliegenden Wohnungen und den allgemeinen Räumlichkeiten der Liegenschaft festgestellt werden (Urk. 15/12/10). Richtig ist, dass einzelne Untermieter (AE.____, AF.____, AG.____ und AH.____) keine wesentlichen Beanstandungen vorbrachten. Die Vorinstanz würdigt dies zutreffend unter Hinweis auf die kurzen Mietverhältnisse in der Anfangszeit der Untervermietung. Ergänzend kann festgehalten werden, dass auch U.____, deren Aussagen zu Gunsten der Beschuldigten verwertbar sind (E. I.3.1), abgesehen von einer ständig besetzten Küche keine Kritik anbrachte. Zwar wohnte U.____ nicht in der Anfangszeit, sondern erst ab dem 1. Oktober 2015 bis zur Ausweisung der Beschuldigten an der P.____-strasse ... Hingegen gab sie an, sie sei bei den verschiedenen Kontrollen nie angetroffen worden, da sie meistens bei ihrer Tochter sei (Urk. 16/17 S. 4). Ihre Schilderungen vermögen die anderslautenden Depositionen der übrigen Untermieter nicht in ein anderes Licht zu stellen. Die Vorinstanz hält weiter fest, die (ursprünglich) 7-Zimmerwohnung sei mit bis zu elf Untermietern – wobei zudem BR.____ das Zimmer mit seiner Ehefrau BS.____ und der Tochter sowie F.____ das Zimmer mit seiner Ehefrau BT.____ geteilt hätten – überbelegt gewesen. Dies braucht keiner weiteren Er- klärung. Gleiches gilt betreffend die vorinstanzlichen Erwägungen zur gesund- heitsgefährdenden Situation, welche durch Schimmel, Schaben und Ratten ge- schaffen werden kann. Die Mieter hielten einhellig fest, die Beschuldigte habe trotz entsprechender Mängelmeldungen keinerlei Anstrengungen unternommen,

- 15 - die Situation zu verbessern (beispielsweise AI.____ [Urk. 16/31 S. 12], wonach die Beschuldigte gesagt habe, "wenn ihr wollt, macht es selber; wenn nicht, dann nicht").

E. 4.1.3

Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, die Anklageziffern 4 - 7 seien hinsichtlich der P.____-strasse ... erstellt mit einer Abweichung betreffend Wasch- und Trocknungsmöglichkeiten zu Beginn der Vermietungstätigkeit der Beschuldigten. Zudem wies das grösste Zimmer eine Fläche von 18.5 m² auf.

E. 4.2

Q.____ ... in ... Zürich

E. 4.2.1

Nach den vorinstanzlichen Feststellungen verfügte die Wohnung neben den vermieteten Zimmern über ein separates WC, eine Küche mit vier Herdplatten, Backofen, Mikrowelle

und Kühlschrank sowie über ein Bad. Der Kühlschrank funktionierte nicht. In Abweichung von der Anklage (Urk. 89/5 S. 4) hatte die Wohnung nur ein separates WC und ein Bad ohne Toilette. Ein Estrich- oder Kellerabteil stand den Mietern nicht zur Verfügung. Weiter hielten mehrere Mieter fest, es habe kein Trocknungsraum oder Tumbler zur Verfügung gestanden respektive sie hätten die Kleider im Flur oder in ihren Zimmern getrocknet (so AJ._____ in Urk. 97/3 S. 7, AK._____ in Urk. 97/8 S. 9, M._____ in Urk. 97/10 S. 9, AL._____ in Urk. 97/11 S. 8, AM._____ in Urk. 97/12 S. 8, AN._____ in Urk. 97/15 S. 9). Wenn die Vorinstanz den anderslautenden Aussagen von G._____ nicht folgt (Urk. 97/6 S. 9), kann dies übernommen werden. Ebenso wenig überzeugend hielt AO._____ als einziger Mieter fest, er habe im Keller gewaschen und die Kleider dort getrocknet (Urk. 97/2 S. 9). Die anklagerelevanten Zimmer (RA [bzw. 1], RB [bzw. 2], MM [bzw. 3], LB [bzw. 4] und LA [bzw. 5]; vgl. für die Bezeichnungen Urk. 73/6 S. 4, Urk. 91/8 und Urk. 15/4/1) wiesen Flächen zwischen (gerundet) 10 m² und 14.6 m² auf (Urk. 125 S. 50 ff.). Diese Feststellungen sind richtig. Zutreffend ist auch, dass AP._____ im Zimmer MM logierte, welches (in marginaler Abweichung von Anhang 2 Spalte J Zeile 8) eine Fläche von 11.3 m² aufwies.

- 16 -

E. 4.2.2

Zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung und der Zimmer stellt die Vorinstanz in Würdigung der Schilderungen von mehreren Bewohnern fest, die Allgemeinräume seien mehrheitlich in ungenügendem hygienischen Zustand gewesen. Es sei zudem plausibel, dass Räume hellhörig seien, wenn deren Abtrennung bloss mit Spanplatten erfolge. In Bezug auf die Ausstattung der einzelnen Zimmer sowie den ungenügenden hygienischen Zustand (aufgrund von Überbelegung und fehlender respektive ungenügender Reinigung) können die vorinstanzlichen Feststellungen übernommen werden (Urk. 125 S. 52 ff.). Auch AJ._____, der sich selbst als "nicht so ein sauberer Mensch" bezeichnete, gab an, in Bezug auf die Küche reklamiert zu haben (Urk. 97/3 S. 10). Ergänzend kann festgehalten werden, dass auch L._____, deren Aussagen zu Gunsten der Beschuldigten verwertbar sind (E. I.3.1), nichts Entlastendes deponierte (Urk. 97/1). Zutreffend sind schliesslich auch die vorinstanzlichen Feststellungen, wonach die Räume hellhörig gewesen seien (Urk. 125 S. 55). Dies gaben mehrere Bewohner so zu Protokoll (vgl. Urk. 97/5 S. 4; Urk. 97/9 S. 8; Urk. 97/13 S. 5). Die vorinstanzlichen Feststellungen, wonach die 83 m² grosse und (ursprünglich)

E. 4.2.3

Die Vorinstanz gelangt zum Schluss, die Anklageziffern 4 - 7 seien hinsichtlich der Wohnung Q._____ ... im Wesentlichen erstellt. In Abweichung der Anklage habe hingegen keine Gesundheitsgefährdung vorgelegen und das Bad habe nicht über eine Toilette verfügt (Urk. 125 S. 57). Diese Erwägungen sind zu übernehmen.

- 17 -

E. 4.3

R._____ -strasse ... in AA._____

E. 4.3.1

Die Vorinstanz stellt zusammengefasst Folgendes fest. Die 4 ½-Zimmer-Maisonettewohnung verfügte über eine Küche mit vier Herdplatten, Backofen, Mikrowelle

und Kühlschrank, ein Bad mit WC und Waschmaschine sowie ein separates WC. Auch hier stand den Mietern ein Estrich- oder Kellerabteil nicht zur Verfügung (Urk. 125 S. 57). Diese Erwägungen sind zutreffend. Stellt die Vorinstanz fest, es habe an einer Gelegenheit zur Wäschetrocknung gefehlt, kann ihr hingegen nicht gefolgt werden. Sowohl AQ._____ (Urk. 110/3 S. 7) als auch C._____ (Urk. 110/2 S. 8) hielten fest, die Waschmaschine habe über eine entsprechende Funktion verfügt. Zutreffend ist, dass das Mikrowellengerät (wie in der Anklage umschrieben) nur teilweise funktionierte und der Kühlschrank (entgegen der Anklage) funktionstüchtig war. Das anklagerelevante Zimmer UL hatte eine Fläche von 7.6 m². Das Vorbringen der Beschuldigten, die Zimmergrösse sei unzutreffend (Urk. 15/14 S. 7), verwirft die Vorinstanz zu Recht. Laut Vermessung der Polizei hatte das Zimmer eine Breite von 2.2 m und eine Tiefe von 3.45 m (Urk. 74/4 S. 5), was 7.59 m² ergibt.

E. 4.3.2

Zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung und der Zimmer stellt die Vorinstanz in Würdigung der Schilderungen von mehreren Bewohnern fest, die Allgemeinräume seien mehrheitlich in einem ungenügenden hygienischen Zustand gewesen und hätten teilweise bauliche Mängel aufgewiesen. Dass mehrere Mieter über eine ungenügende Reinigung der Allgemeinräume berichteten, trifft zu (so AR._____, AQ._____ und AS._____). Weiter schilderten mehrere Mieter, die Zimmer UL und UR seien mit Holz unterteilt gewesen (AT._____ in Urk. 110/4 S. 10, AS._____ in Urk. 110/5 S. 10). Die vorinstanzlichen Feststellungen treffen zu (Urk. 125 S. 58 ff.). Richtig ist auch, wenn die Vorinstanz zur Unterteilung der Zimmer OG und OK festhält, dass dies mit einer Art Faltvorhang aus Stoff erfolgte. Zwar sind die Zimmer OG und OK im oberen Stock nicht anklagerelevant. Eine entsprechende Hellhörigkeit wirkte sich aber ohne Weiteres auch auf den unteren Stock aus, wo sich unter anderem das Zimmer UL befand.

- 18 - Richtig ist auch, dass die Beschuldigte auch hier nicht bereit war, auftretende Mängel zu beheben (AS._____ in Urk. 110/5 S. 12: "Zwei Wochen lang hatten wir keine Waschmaschine. Sie war kaputt. Wir konnten sie nie erreichen. Sie ging nie ans Telefon. Erst zwei Wochen später ist sie gekommen").

E. 4.3.3

Gelangt die Vorinstanz zum Schluss, die Anklageziffern 4 - 7 seien hinsichtlich der R._____ -strasse ... erstellt mit der Abweichung, dass der Kühlschrank in der Küche funktionierte und keine Gesundheitsgefährdung vorlag (Urk. 125 S. 61), ist dies nicht zu beanstanden.

E. 5

Höhe der Mietzinse und Umstände der Vertragsabschlüsse (Anklageziffer 8) Die Höhe der jeweiligen Mietzinse sind belegt (Urk. 20/1-42 [P._____ -strasse ...], Urk. 93/10/3, Urk. 93/10/5-7, Urk. 93/10/9-12 [Q._____ ...], Urk. 106/7/6, Urk. 106/7/8, Urk. 106/7/12 [R._____ -strasse ...]). Die sorgfältigen vorinstanzlichen Erwägungen zu den B._____, V._____, U._____ und AL._____ betreffenden Bruttomietzinsen brauchen keiner Ergänzung (Urk. 125 S. 62 f.). Entsprechendes gilt in Bezug auf die Feststellung, die (Unter-)Mieter hätten bei Vertragsabschluss höchstens einen Ausweis und eine Bestätigung des Sozialamtes vorlegen müssen, wonach sie unterstützt wurden (Urk. 125 S. 64 f.). K._____ (Mieter an der P._____ -strasse ...) hielt beispielsweise fest, er habe der Beschuldigten einzig das Depot von Fr. 900.- gebracht, aber keine Unterlagen vorlegen müssen (Urk. 16/33 S. 4). Auch AM._____ (Mieterin Q._____ ...) musste für den

Vertragsabschluss keine Unterlagen vorlegen, ebenso wenig AT._____, Mieter an der R._____-strasse ... (Urk. 97/12 S. 5; Urk. 110/4 S. 5).

E. 6

Missverhältnis der verlangten (Unter-)Mietzinse, marktübliche und angemessene (Unter-)Mietzinse (Anklageziffer 9)

E. 6.1

AU._____ erstattete betreffend die durch die Beschuldigte erzielten Miet- zinse am 20. Februar 2018 ein Gutachten mit Ergänzungen vom 30. August 2018 und 15. März 2020 (Urk. 19/17/1; Urk. 19/26; Urk. 19/34). Die erste Ergänzung er- folgte zur Beurteilung zusätzlicher Zimmer an der P._____-strasse ... (LV neu [Nr. 4], LA [Nr. 8], Nr. 7 und Nr. 11). Die zweite Ergänzung erfolgte, nachdem die

- 19 - Ermittlungen ergeben hatten, dass die Beschuldigte ihren (Unter-)Mieter WLAN zur Verfügung gestellt und sie die Allgemeinräume an der P._____-strasse ... und an der R._____-strasse ... zeitweise gereinigt hatte. Am 10. Dezember 2018 wurde AU._____ als Zeuge befragt (Urk. 17/4). Vorgängig erfolgte am 22. August 2017 im Beisein des Experten ein Augenschein an der R._____- strasse ... und Q._____ ... (Urk. 18/1; Urk. 74/6).

E. 6.2.1

Der Gutachter legt einleitend fest, welche Akten etc. für die Beantwortung der Fragen herangezogen wurden. Es handelt sich dabei um die Werte, welche die Untersuchungsbehörde ermittelte, insbesondere Grundrisse, Mietzinse und Ausstattung der Zimmer (Urk. 19/17/2). Grundlage der Beurteilung bildeten weiter die Nebenkostenabrechnungen (Urk. 19/17/3), die Analyse vergleichbarer Objekte im AV._____-strassenquartier und in AA._____ (Urk. 19/17/4; Urk. 19/17/5), die Immobilienbewertungen der Wohnungen Q._____ ... und an der R._____- strasse ... (Urk. 19/17/6; Urk. 19/17/7), die Mieterträge respektive Mietwerte von verschiedenen gleichwertigen Mietobjekten an der AW._____-strasse/AV._____- strasse, der BA._____-strasse, der BB._____-strasse, der BC._____-strasse und in BD._____ (Urk. 19/17/8-12), die Kennwerte von BE._____ zu den Immobilienpreisen nach Zimmerzahl (Urk. 19/17/13-15), die Angaben des Bundesamts für Statistik zu den durchschnittlichen Wohnflächen (Urk. 19/17/16), verschiedene Werte gemäss der BF._____AG (Urk. 19/17/17-19) sowie die Besichtigung der Liegenschaften am 22. August 2017. Die Vorinstanz gibt die Schlussfolgerungen des Gutachtens in Bezug auf die P._____-strasse ..., den Q._____ ... und die R._____-strasse ... richtig wieder. Darauf kann verwiesen werden (Urk. 125 S. 68 ff.). Folgende Erwägungen sind zusammenfassender und teilweise ergänzender Natur.

E. 6.2.2

Aus dem Gutachten geht unter anderem hervor, dass Daten aus ver- schiedenen Quellen herangezogen wurden (Bewertungen der Objekte durch AU._____ & Partner [R._____-strasse ... und Q._____ ...], Bewertungen von Vergleichsobjekten, effektiv inserierte Zahlen sowie hedonische Kennwerte zweier

- 20 - Anbieter). Daraus wird ein Durchschnitt errechnet, wobei 100 % die Ausgangslage bildet und +10 % als Toleranz zugelassen wird (Urk. 19/34 S. 6; vgl. Urk. 19/34 S. 8 [R._____-strasse ..., Durchschnitt aus 4 Daten], S. 9 [P._____-strasse ..., Durchschnitt aus 8 Daten] und S. 10 [Q._____ ..., Durchschnitt aus 10 Daten]). Der ermittelte Wert aus der

Bewertung von AU._____ & Partner als kumulatives Kriterium (vgl. Urk. 19/17/6 und Urk. 19/17/7) stellt einen Maximalwert dar. In Bezug auf den durchschnittlichen Bruttomietzins ("Ø Bruttomietzins CHF/m²/a") hält die Expertise fest, dass bei den empirischen Erhebungen teils Werte inklusive Nebenkosten vorhanden sind, die aber (mangels Kenntnis der effektiven Zahlen) nicht ausgeschieden werden. Dies (mithin die Annahme, dass es sich dabei um Nettomietzinsen handelt, während effektiv allenfalls Bruttomietzinse gemeint sind) wirkt sich zu Gunsten der Beschuldigten aus. Die durchschnittlichen Nebenkosten ("Ø Nebenkosten CHF/m²/a") werden gemittelt aufgrund der vorhandenen Abrechnungen. Die WLAN-Kosten (jeweils der Höchstwert) und der Reinigungsaufwand werden aus den Angaben der Staatsanwaltschaft entnommen (Urk. 19/34 S. 7). Die Expertise beleuchtet in einem ersten Schritt die Werte in Bezug auf die Gesamtwohnungen (Urk. 19/34 S. 8 ff.) und in einem zweiten Schritt – zum einen im Vergleich zur Bewertung von AU._____ & Partner und zum andern im Vergleich zum Durchschnittswert der Gesamtwohnung zuzüglich 10 % – die Werte in Bezug auf die einzelnen Zimmer (a.a.O., S. 11 ff.). Sie legt darauf die Mietwerte pro m² und Jahr sowie die Mietwerte pro Zimmer und Monat dar (a.a.O., S. 18 ff.). Betreffend die R._____ -strasse ... etwa errechnet sie einen durchschnittlichen Nettomietzins (/m²/a) zuzüglich 10 % von insgesamt Fr. 327.– (a.a.O., S. 8 und 11). Diesen Wert wie auch die zulässige Marktmiete gemäss eigener Bewertung (Fr. 550.–/m²/a) setzt sie in Relation zu den effektiven Mietzinsen (mit und ohne Reinigung; a.a.O., S. 11 f.). In Bezug auf die Wohnungen Q._____ ... verfährt das Gutachten in gleicher Art (a.a.O., S. 10 und 16), ebenso – jedoch ohne eigene Bewertung – in Bezug auf die P._____ -strasse (a.a.O., S. 9, 13 ff. und 19).

- 21 - Ergänzend macht der Gutachter Ausführungen zur Nettorendite betreffend die Wohnungen Q._____ ... und R._____ -strasse ... (a.a.O., S. 21 ff.).

E. 6.2.3

P._____ -strasse ...

E. 6.2.3.1

Die vom Gutachter errechneten angemessenen Mietzinse finden sich in Anhang 1 Spalte O (Urk. 19/17/1 S. 23; Urk. 19/26 S. 12; Urk. 19/34 S. 26; Urk. 17/4 S. 6).

E. 6.2.3.2

Die Nebenkosten beziffert der Gutachter auf Fr. 49.– pro m² und Jahr, die Kosten für das WLAN auf Fr. 4.– pro m² und Jahr, die Kosten für die Reinigung auf Fr. 43.– pro m² und Jahr (Urk. 19/34 S. 9). Diese Kennzahlen finden sich in Anhang 1 Spalte M und Spalte N. Die Werte fussen auf den entsprechenden Akten (vgl. Urk. 19/17/3; Urk. 67/12-22; Urk. 67/5/1-6; Urk. 66/18; Urk. 66/2; Urk. 66/9; Urk. 19/28). Zur Reinigung stellt die Vorinstanz richtig fest, dass diese bis Ende März 2013 durch die Beschuldigte erfolgte (Urk. 125 S. 68 f.). Der entsprechende Umstand schlägt sich im Anhang 1 in Spalte M im "Nettomietzins 1" (das heisst ohne Reinigung) und in Spalte N im tieferen "Nettomietzins 2" (das heisst mit Reinigung) nieder. Die Differenz zum angemessenen monatlichen Mietzins findet sich in den Spalten P (ohne Reinigung) und Q (mit Reinigung). Je nachdem, ob die konkrete Mietdauer auf die Periode mit oder ohne Reinigung fiel, wird dies für die gesamte Mietdauer in den Spalten W (ganze Mietdauer ohne Reinigung), X (ganze Mietdauer mit Reinigung) oder Y (Mietdauer teilweise mit und teilweise ohne Reinigung) berücksichtigt.

E. 6.2.3.3

Der effektive monatliche Nettomietzins (vgl. Anhang 1 Spalte M und N) errechnet sich laut Gutachter wie folgt. Monatlicher Bruttomietzins (Spalte L) X 12 dividiert durch Zimmergrösse in m² (zuzüglich 20 % für Allgemeinräume, Spalte K), abzüglich Nebenkosten pro m² und Jahr, abzüglich WLAN-Kosten pro m² und Jahr und gegebenenfalls abzüglich Reinigungskosten pro m² und Jahr. Dies ergibt den Nettomietzins pro m² und Jahr und in der Folge (multipliziert mit Zimmergrösse in m² [Spalte J] und dividiert durch 12) den konkreten Nettomietzins pro Zimmer und Monat.

- 22 - Die übrigen noch nicht erwähnten Spalten im Anhang 1 (R, S, T, U, V und Z) ergeben sich ohne Weiteres aus dem effektiven und angemessenen Nettomietzins.

E. 6.2.4

Q._____ ...

E. 6.2.4.1

Die vom Gutachter errechneten angemessenen Mietzinse finden sich in Anhang 2 Spalte N (Urk. 19/17/1 S. 24; Urk. 19/34 S. 26; Urk. 17/4 S. 6).

E. 6.2.4.2

Die Nebenkosten beziffert der Gutachter auf Fr. 36.– pro m² und Jahr und die Kosten für das WLAN auf Fr. 7.– pro m² und Jahr (Urk. 19/34 S. 10). Diese Kennzahlen finden sich in Anhang 2 Spalte M. Die Werte fassen auf den entsprechenden Akten (vgl. Urk. 19/17/3; Urk. 67/25-30; Urk. 19/28). Zur Reinigung stellt die Vorinstanz richtig fest, dass die Beschuldigte laut überwiegenden Aussagen der Mieter keine entsprechenden Arbeiten ausführte (Urk. 125 S. 70 f.). Der Anhang 2 weist deshalb nur einen "Nettomietzins 1" (das heisst ohne Reinigung) auf. Die Differenz zum angemessenen monatlichen Mietzins findet sich in der Spalte O.

E. 6.2.4.3

Zur Berechnung des effektiven monatlichen Nettomietzinses (vgl. Anhang 2 Spalte M) kann auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden (E. II.6.2.3.3). Richtig ist, wenn die Vorinstanz in Bezug auf das von AP._____ gemietete Zimmer von einer Zimmerfläche von 11.3 m² ausgeht (Spalte J). Somit beträgt die Zimmerfläche zuzüglich 30 % Allgemeinanteil 14.69 m² (Spalte K), der effektive Nettomietzins pro Monat Fr. 805.66 (Spalte M), der angemessene Nettomietzins pro Monat Fr. 518.– (Spalte N), die Differenz von Nettomietzins und angemessenem Nettomietzins pro Monat Fr. 287.66 (Spalte O) respektive 55.53 % (Spalte P). 125 % des angemessenen Mietzins beläuft sich auf Fr. 647.50 (Spalte Q), der Schaden pro Monat auf Fr. 158.16 (Spalte R) und der Schaden für die gesamte Mietdauer (in Abweichung von der Vorinstanz) auf Fr. 6'168.24 (Spalte S). Richtig ist, wenn die Vorinstanz betreffend das von AL._____ gemietete Zimmer bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'100.– (anstatt Fr. 1'200.–) folgende Werte errechnet: effektiver Nettomietzins pro Monat Fr. 793.84 (Spalte M), Differenz von Nettomietzins und angemessenem Nettomietzins pro Monat Fr. 124.84 (Spalte O) respektive 18.66 % (Spalte P). Der

- 23 - effektive Nettomietzins pro Monat (Fr. 793.84) ist tiefer als 125 % des angemessenen Mietzinses (Fr. 836.25) und damit laut Anklagebehörde nicht in einem krassen und offenbaren Missverhältnis zum angemessenen Mietzins stehend. Auch hier ergeben sich die weiteren Spalten im Anhang 2 (P, Q, R, S, T) ohne Weiteres aus dem effektiven und angemessenen Nettomietzins.

E. 6.2.5

R._____-strasse ...

E. 6.2.5.1

Der vom Gutachter errechnete angemessene Mietzins findet sich in Anhang 3 Spalte O (Urk. 19/17/1 S. 23; Urk. 19/34 S. 25; Urk. 17/4 S. 6).

E. 6.2.5.2

Die Nebenkosten beziffert der Gutachter auf Fr. 51.– pro m² und Jahr, die Kosten für das WLAN auf Fr. 5.– pro m² und Jahr, die Kosten für die Reinigung auf Fr. 78.– pro m² und Jahr (Urk. 19/34 S. 8). Diese Kennzahlen finden sich in Anhang 3 Spalte M und Spalte N. Die Werte fassen auf den entsprechenden Akten (vgl. Urk. 19/17/2-3; Urk. 67/33; Urk. 66/20; Urk. 66/2; Urk. 66/9; Urk. 19/28). Zur Reinigung stellt die Vorinstanz richtig fest, dass diese ab September 2015 bis Dezember 2015 durch die Beschuldigte erfolgte (Urk. 125 S. 73). Der entsprechende Umstand schlägt sich im Anhang 3 in Spalte M im "Nettomietzins 1" (das heisst ohne Reinigung) und in Spalte N im tieferen "Nettomietzins 2" (das heisst mit Reinigung) nieder. Die Differenz zum angemessenen monatlichen Mietzins findet sich in den Spalten P (ohne Reinigung) und Q (mit Reinigung). Je nachdem, ob die konkrete Mietdauer auf die Periode mit oder ohne Reinigung fiel, wird dies für die gesamte Mietdauer in den Spalten W (ganze Mietdauer ohne Reinigung) oder Y (Mietdauer teilweise mit und teilweise ohne Reinigung) berücksichtigt.

E. 6.2.5.3

Zur Berechnung des effektiven monatlichen Nettomietzinses (vgl. Anhang 3 Spalte M und N) kann auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden (E. II.6.2.3.3).

- 24 - Auch hier ergeben sich die weiteren Spalten im Anhang 3 (R, S, T, U, V und Z) ohne Weiteres aus dem effektiven und angemessenen Nettomietzins.

E. 6.2.6

Im Rahmen der staatsanwaltschaftlichen Befragung hielt AU.____ als Zeuge ergänzend Folgendes fest (Urk. 17/4).

E. 6.2.6.1

Er habe zwar Überlegungen zu Nettorenditen gemacht, diese Berechnungen seien im Gutachten aber bei der Berechnung der angemessenen Mietzinse nicht zum Greifen gekommen (a.a.O., S. 4 f. und 16 f.).

E. 6.2.6.2

Bei den Vergleichsobjekten habe er die Fläche und die geografische Lage berücksichtigt (a.a.O., S. 5). Da er die Wohnung an der P.____-strasse ... (im Gegensatz zu den anderen zwei Wohnungen) nicht habe besichtigen können, habe er zur Toleranz von 10 % weitere 10 % als Toleranz zugelassen (a.a.O., S. 6). Da bei der Vermietung von Einzelzimmern die Zimmer fast immer möbliert seien, habe er dies mit den Vergleichsobjekten berücksichtigt. Die Vergleichsobjekte an der BA.____-strasse und der AV.____-strasse sowie in BD.____ seien möbliert gewesen. Ob jene Mietzinse netto oder brutto gewesen seien, habe er nicht differenzieren können. Er sei von Nettomietzinsen ausgegangen. Habe es sich effektiv um Bruttomietzinse gehandelt, sei dies zugunsten der Beschuldigten ausgefallen (a.a.O., S. 7 f. und 10 f.). In den Objekten an der R.____-strasse ... und Q.____ ... habe er keine wertvermehrenden Werte erkennen können (a.a.O., S. 11). In der Schätzungslehre

seien Wertangaben zwischen plus 10 % und minus 10 % Usanz. Bei den Werten, die er von den hedonischen Berechnungen zugezogen habe, habe er zumindest bei denjenigen von BE._____ auf das 90-Prozent-Quantil abgestellt, das heisse, 90 % der Angebote seien tiefer gewesen. Auch dies wirke sich zugunsten der Beschuldigten aus (a.a.O., S. 8 f.).

E. 6.2.6.3

Die angemessenen Nettomietzinse pro Monat und Zimmer in Bezug auf die P._____ -strasse ... habe er im Gutachten vom 20. Februar 2018 (Urk. 19/17/1) auf Seite 23 und im Ergänzungsgutachten vom 30. August 2018 (Urk. 19/26) auf Seite 12 abgebildet (vgl. auch Urk. 19/34 S. 19). Die entspre-

- 25 - chenden Werte für die R._____ -strasse ... befänden sich im Gutachten vom 20. Februar 2018 (Urk. 19/17/1) auf Seite 15 (vgl. auch Urk. 19/34 S. 18). Die entsprechenden Werte für Q._____ ... befänden sich im Gutachten vom 20. Februar 2018 (Urk. 19/17/1) auf Seite 24 (vgl. auch Urk. 19/34 S. 20; Urk. 17/4 S. 6).

E. 6.2.6.4

Er könne nicht nachvollziehen, wie die Beschuldigte in Bezug auf die Verwaltungskosten auf 25 % der Bruttomietzinse komme, die Usanz beim schweizerischen Immobilientreuhänder bewege sich zwischen 3 - 5 % (a.a.O., S. 8).

E. 6.2.6.5

Den Einwand der Verteidigung, im Gutachten sei die Vermietung der Zimmer als "serviced apartments" unberücksichtigt geblieben (Urk. 83/11/7 S. 2), könne er nicht nachvollziehen. Er habe nicht den Eindruck gehabt, dass entsprechende Dienstleistungen (Wäsche, Reinigung etc.) angeboten worden seien, dies insbesondere in der Wohnung in AA._____. Anlässlich des Augenscheins habe die Beschuldigte festgehalten, keinen Schlüssel zu einem abgeschlossenen Zimmer zu haben. Er gehe davon aus, dass wenn es sich um entsprechende Apartments gehandelt hätte, der Zutritt zu den Zimmern für den Service hätte gewährleistet sein müssen (a.a.O., S. 10).

E. 6.3.1

Das Gericht würdigt Gutachten grundsätzlich frei (vgl. Art. 10 Abs. 2 StPO). In Fachfragen darf es davon indessen nicht ohne triftige Gründe abweichen, und Abweichungen müssen begründet werden. Ein Abweichen ist zulässig, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist (BGE 142 IV 49 E. 2.1.3 S. 53; 141 IV 369 E. 6.1 S. 372 f.; 140 II 334 E. 3 S. 338; je mit Hinweisen).

E. 6.3.2

Betreffend den früheren Einwand der Verteidigung, die Verwaltungskosten seien auf 25 % des Bruttomietzinses zu bemessen (Urk. 83/11/2 S. 1), kann auf die oben stehenden Ausführungen des Gutachters als sachverständigen Zeugen verwiesen werden. Gleiches gilt, soweit vorgebracht wurde, eine Gewichtung von

- 26 - 110 % sei nicht nachvollziehbar (Urk. 83/11/2 S. 1 f.). Anlässlich der Berufungsverhandlung hielt die Verteidigung nicht daran fest (Urk. 184 S. 5).

E. 6.3.4

Die Vorinstanz hat sich mit der Argumentation der Verteidigung, die Beschuldigte habe "serviced apartments" vermietet und das Gutachten lasse unberücksichtigt, dass es sich um

möblierte Zimmer gehandelt habe, zutreffend auseinandergesetzt (Urk. 125 S. 67 f.). Darauf sowie auf die vorstehenden Er- wägungen (E. II.6.2.6.5 und E. II.6.2.6.2) kann verwiesen werden. Damit geht auch der Vergleich mit einem "Budget Youth Hostel" an der Sache vorbei (Urk. 184 S. 7). Solches zeigt sich bereits an den weiteren Ausführungen der Verteidigung, wonach die Mieter für die Reinigung verantwortlich gewesen seien (Urk. 184 S. 3). Im Übrigen leuchtet nicht ein, weshalb das Gutachten Kosten für eine Mietzinsausfallversicherung hätte berücksichtigen müssen (Urk. 184 S. 6). Dass der Beschuldigten ein entsprechender Aufwand angefallen wäre, wurde weder näher behauptet noch belegt.

E. 6.3.5

Die Verteidigung bemängelte in der Untersuchung, es könne nicht nach- vollzogen werden, wie der Gutachter zu seiner Einschätzung komme (Urk. 83/11/7). Diese Rüge wiederholt die Verteidigung im Berufungsverfahren (Urk. 184 S. 4 ff.). Sie ist unbegründet.

Feststellungen von Sachverständigen müssen auch für Justizorgane und Parteien ohne Spezialkenntnisse verständlich und nachvollziehbar sein (MARIANNE HEER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, Bd. I, 2. Aufl. 2014, N. 6 zu Art. 187 StPO). Dies ist hier mit Blick auf das Gutachten vom 20. Februar 2018, dessen Ergänzungen vom 30. August 2018 und 15. März 2020 sowie die mündlichen Ausführungen des Experten vom 10. Dezember 2018 der Fall. Die Verteidigung rügt etwa, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb bei den Vergleichsobjekten Grundkosten von Fr. 500.– (gemeint wohl beim Vergleichs- objekt BG._____-gasse ... in BD._____) und nicht Fr. 3'500.– wie bei der

- 27 - BB._____-strasse ... in ... Zürich in Abzug gebracht würden. Nicht plausibel seien weiter die bei den Vergleichsobjekten berücksichtigten Instandhaltungskosten (Urk. 184 S. 4 f.). Nähere Ausführungen zu dieser Kritik liegen nicht vor, weshalb angenommen werden muss, sie richte sich gegen die Berechnung der Nettorenditen. Sie dringt nicht durch. Zum einen hielt der Gutachter fest, die Berechnung der Nettorenditen sei bei der Berechnung der angemessenen Mietzinse nicht zum Greifen gekommen (Urk. 17/4 S. 4 f. und 16 f.). Zum andern sind bei unterschiedlichen Objekten (Urk. 19/17/10-12) unterschiedliche Grundkosten zu erwarten. Schliesslich würden bei den Vergleichsobjekten zu tief bemessene Grundkosten (wenn die Berechnung der Nettorenditen denn überhaupt in die Bewertung eingeflossen wären) höhere Kapitalwerte und höhere Renditen ergeben, was sich zu Gunsten der Beschuldigten auswirken würde. Ganz pauschal bleibt die Kritik, die Vergleichsobjekte (Urk. 19/17/10-12) seien "weder orts- noch quartiersüblich und [...] nicht vergleichbar" (Urk. 184 S. 6). Damit wird die Glaubwürdigkeit des Gutachtens nicht tangiert, geschweige denn erschüttert. Der Gutachter hielt im Übrigen fest, die geografische Lage nicht aus- geklammert zu haben (Urk. 17/4 S. 5). Wie bereits ausgeführt, legt der Gutachter einleitend dar, auf welchen Grundlagen seine Beurteilungen fussen (E. II.6.2.1). Er erklärt, dass er Daten aus mehreren Quellen heranzieht, erläutert verschiedene Begriffe und zeigt dabei auf, wie er in seiner Beurteilung vorgeht. Unter anderem hält er fest, dass er als Vergleichs- grössse das Mietzinssubstrat auf den Quadratmeter bemisst und als Ausgangslage den Durchschnitt aus den ermittelten Daten errechnet. Weiter zeigt er etwa auf, dass er die Nebenkosten aus den vorhandenen Abrechnungen und die weiteren Kosten für WLAN und Reinigungsaufwand aus den Angaben der Staatsanwalt- schaft ableitet (E. II.6.2.2). Methodik und Bemessungsgrundlagen sind damit nachvollziehbar. Nachvollziehbar ist weiter, wie der Gutachter den durchschnittli- chen Nettomietzins auf

dem Markt als Ausgang der Berechnungen herleitet. Dazu kann als Beispiel auf die detaillierte Berechnung der R.____-strasse ... verwiesen werden (vgl. Urk. 19/34 S. 8): Der Betrag von Fr. 289.– pro m² und Jahr (Zeile 2) geht aus der "Angebots-Analyse von 1/1.5-Zimmerwohnungen oder Einzel-

- 28 - zimmer in AA.____" hervor (Urk. 19/17/5 S. 1 inklusive Inserate); der Betrag von Fr. 310.– pro m² und Jahr (Zeile 3) geht aus der Immobilienbewertung hervor (Urk. 19/17/7 S. 16); der Betrag von Fr. 320.– pro m² und Jahr (Zeile 4) geht aus den Erhebungen von BE.____ für das 90-Prozent-Quantil und den Angaben des Bundesamts für Statistik hervor (Urk. 19/17/13 S. 2 und Urk. 19/17/16; monatliche Nettomiete von Fr. 1'040.– bei 39 m²); der Betrag von Fr. 267.– pro m² und Jahr (Zeile 5) geht aus den Erhebungen der BF.____AG hervor (Urk. 19/17/17; "9 Marktwerte, Marktmieten und Preisniveaus [EWG]"). Aus den so ermittelten Werten folgt der (aufgerundete) durchschnittliche Nettomietzins von Fr. 297.–. Nachvollziehbar ist weiter, wie sich der effektive monatliche Nettomietzins aus dem monatlichen Bruttomietzins ergibt (E. II.6.2.3.3). Schliesslich ist die Ertragsübersicht (Urk. 19/34 S. 18 und 25) in den einzelnen Immobilienbewertungen hergeleitet, unter anderem (in der Spalte "Mietwert/a [2]") der Mietwert der Stockwerkeigentumseinheit pro Jahr und daraus folgend (in der Spalte "Mietwert/ME") der Mietwert pro m² und Jahr, der Mietwert pro m² und Jahr betreffend die konkreten Zimmer und (in der Spalte "Mietwert/mt") der Mietwert pro Zimmer und Monat (Urk. 19/17/7 S. 14 ff. und Urk. 19/17/6 S. 15 ff., "Discounted Cash Flow").

E. 6.3.6

Zusammenfassend vermag die Kritik der Beschuldigten die Überzeugungskraft des Gutachtens von AU.____ vom 20. Februar 2018 und dessen Ergänzungen vom 30. August 2018 und 15. März 2020 nicht zu erschüttern. Fehler oder triftige Gründe, welche ein Abweichen von den gutachterlichen Schlussfolgerungen gebieten würden, sind keine erkennbar. Zusammen mit den zusätzlichen mündlichen Ausführungen des Sachverständigen vom 10. Dezember 2018 sind die Expertisen als schlüssig und überzeugend zu werten, weshalb auf deren Schlussfolgerungen abgestellt werden kann.

E. 7

Situation der Mieter, Chancen auf dem normalen Wohnungsmarkt (Anlageziffer 10)

- 29 -

E. 7.1

Laut Anklage handelte es sich bei den Geschädigten "um Personen, die aufgrund ihrer 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 AA.____ gar keine oder zumindest eine nur sehr geringe Chance gehabt hatten, 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 überstieg, weshalb sie ein Mietverhältnis mit der Beschuldigten eingingen" (Anlageziffer 10). Dieser so formulierte Sachverhalt umschreibt die Anklage in der Folge für jeden einzelnen Mieter separat in den Anhängen 1 - 3 und den Spalten F ("Persönliche Situation") und G ("Herkunft und Umfang der finanziellen Mittel, mit welchen der Mietzins beglichen

wurde"). Zur "persönlichen Situation" enthält die Anklage Angaben zu einem allfälligen Arbeitsverhältnis, zur wirtschaftlichen Situation, zum Aufenthaltsstatus, zu den Deutschkenntnissen und zu den Kenntnissen der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Darüber hinaus hält die Anklage fest, weshalb einzelne Geschädigte eine frühere Wohnung verlassen mussten.

E. 7.2

m² einen monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'100.–. Zu wiederholen bleibt, dass die Zustände in ebendieser Wohnung nach den zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen unhaltbar waren (Urk. 125 S. 126). Die Wohnung war überbelegt (ein Bad mit WC und Waschmaschine, eine separate Toilette und eine Küche ohne Kühlschrank mit vier Herdplatten und einem Backofen für elf erwachsene Personen), wies bauliche Mängel auf, hatte einen massiven Befall von Deutschen Schaben und die Zimmer wiesen teilweise Schimmel auf. Der

- 45 - mangelhafte Zustand wurde von der Beschuldigten geduldet. Diese Situation war zweifelsohne prekär für die Mieter und profitabel für die Beschuldigte. Insgesamt zeugt die Vorgehensweise der Beschuldigten von einer nicht unerheblichen kriminellen Energie. Gleichwohl und relativierend sind hinsichtlich der Höhe des Deliktsbetrages, der Dauer der deliktischen Tätigkeit, der Zahl der Einzelhandlungen und der Anzahl der Geschädigten noch gravierendere gewerbsmässige Wucherhandlungen denkbar. Das Verschulden der Beschuldigten wiegt in objektiver Hinsicht mit der Vorinstanz (bei einem bis zu zehn Jahren Freiheitsstrafe reichenden Strafraumen) insgesamt gerade noch leicht.

E. 7.2.1

G._____ wohnte ab 1. September 2012 bis 31. März 2016 respektive während 43 Monaten in der Wohnung Q._____ ... Laut Anklage (Anhang 2 Zeile 5 Sparte G) übernahm die AOZ ab September 2012 bis Oktober 2014 die monatlichen Mietzinse von total Fr. 28'600.– und die Sozialen Dienste Zürich ab November 2014 bis Juli 2015 die monatlichen Mietzinse von insgesamt Fr. 9'900.–. Die restlichen acht Mietzinse ab August 2015 bis März 2016 beglich

- 30 - G._____ mit seinem Erwerbseinkommen. Herkunft und Umfang der finanziellen Mittel sind belegt (Urk. 28/7 Abgriff 4; Urk. 22/10/1; Urk. 22/10/3; Urk. 22/10/4).

E. 7.2.2

Richtig ist, wenn die Vorinstanz unter anderem bei jenen Mietern von geringen oder gar nicht vorhandenen Deutschkenntnissen ausgeht, die für die Einvernahmen auf einen Dolmetscher angewiesen waren (Urk. 125 S. 82). Diese Schlussfolgerung ist auch zulässig bezüglich T._____, U._____, V._____, D._____, J._____ und L._____, selbst wenn deren Einvernahmen nicht verwertbar sind (E. I.3.1). Abgestellt wird dabei nicht auf die einzelnen Aussagen, sondern einzig auf den protokollierten Umstand, dass die Befragung sowie das Protokoll der befragten Person übersetzt wurden. Entgegen der Argumentation der Verteidigung (Urk. 184 S. 15) spielt es hierbei keine entscheidende Rolle, dass die Beschuldigte die Vertragsverhandlungen oft auf Englisch und nicht auf Deutsch geführt hat. Die mangelnden Deutschkenntnisse dürften nämlich auch Auswirkung auf die Möglichkeit der Mieter gehabt haben, sich über die ihnen zustehenden Rechte und Rechtsbehelfe zu informieren. Zudem waren die betreffenden Mieter der Beschuldigten aufgrund ihrer schlechten Deutschkenntnisse auch deutlich weniger in der Lage, sich selbständig an die

Behörden zu wenden und die ihnen zustehenden Rechte geltend zu machen bzw. durchzusetzen.

E. 7.2.3

Ergänzend zur Vorinstanz (Urk. 125 S. 82) kann festgehalten werden, dass auch BS._____ (die Ehefrau von BR._____) anlässlich ihrer Einvernahme auf einen Übersetzer angewiesen war und festhielt, kein Deutsch zu verstehen (Urk. 16/27 S. 1 und 5).

E. 7.2.4

Zutreffend ist, dass K._____ für die Verlängerung seiner Aufenthaltsbewilligung einen festen Wohnsitz benötigte, wegen eines Burnouts krankgeschrieben war und Krankentaggelder bezog. Er hielt in Ergänzung der vorinstanzlichen Feststellungen weiter fest, er habe seine frühere Wohnung aufgrund eines Wasserschadens verlassen müssen, da sie nicht mehr bewohnbar gewesen sei (Urk. 16/33 S. 2 f.).

- 31 -

E. 7.2.5

D._____ bezog während fast der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe, weshalb mit der Vorinstanz (Urk. 125 S. 89) anzunehmen ist, dass er arbeitslos war. Ergänzend kann festgehalten werden, dass er zuvor in einer temporären Wohnsiedlung der AOZ wohnte. Zwar hält die Vorinstanz richtig fest, dass seine Einvernahme nicht verwertbar ist. Die frühere Wohnsituation lässt sich aber gestützt auf die Akten nachvollziehen. Laut Mietvertrag über das Zimmer an der P._____-strasse ... lautete die bisherige Adresse "BH._____-strasse ..., ... Zürich" (Urk. 28/6 Abgriff 6). In Zürich existiert nur eine BH'._____-strasse, wobei sich an der BH'._____-strasse ... in ... Zürich seit September 2010 eine temporäre Wohnsiedlung der AOZ für 140 Personen befindet (https://www.stadt-zuerich.ch/aoz/de/index/sozialhilfe/fuersorge/unterbringung_stadtzuerich.html, besucht am 16. Februar 2023).

E. 7.3

Mit Blick auf die 32 Mieter der P._____-strasse ..., die 8 Mieter Q._____ ... und die 3 Mieter am R._____-strasse ... sticht Folgendes ins Auge. Die ganz überwiegende Mehrheit der Mieter war arbeitslos. Nur drei Mieter konnten den Mietzins aus eigenen Mitteln bestreiten (BI._____, BJ._____ und C._____), wobei zwei dieser drei Personen nur während weniger Monate Mieter waren. Die restlichen 40 Mieter waren (überwiegend vollständig) auf wirtschaftliche Sozialhilfe, Arbeitslosenentschädigung oder Krankentaggelder angewiesen. 33 (von 43) Mieter (mithin 76 %) hatten nur geringe oder gar keine Deutschkenntnisse. 34 Mieter (79 %) verfügten vor oder bei Mietantritt über den Ausweis N (für Asylsuchende) oder den Ausweis F (Vorläufig aufgenommene Ausländer). 36 Mieter (83 %) kannten die Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt nicht. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, dass es sich bei den Geschädigten um Personen handelte, die auf dem normalen Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich und in AA._____ gar keine oder eine nur sehr geringe Chance hatten, eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem bezahlbaren Mietzins zu finden (Urk. 125 S. 92 ff.). So hielt beispielsweise AT._____ fest, er habe im ganzen Kanton Aargau ein Zimmer gesucht. Man habe ihm jeweils mitgeteilt, "dass sie für meinen Ausweis keine Wohnung geben können. Nur sie war bereit, eine Wohnung zu vermieten"

- 32 - (Urk. 110/4 S. 3). Auch BK._____ von den Sozialen Diensten Zürich hielt als Zeugin fest, es sei für die Klienten der Sozialen Dienste Zürich sehr schwierig, in der Stadt Zürich eine Unterkunft zu finden. Sie verwies dabei auf folgende Umstände: ausgetrockneter Wohnungsmarkt (insbesondere bei kleinen Wohn- einheiten), mögliche Stigmatisierungen, fehlender Zugang zur notwendigen Computerinfrastruktur, fehlende sprachliche oder kognitive Fähigkeiten, offene Betreibungen. Bei den Fallführenden der Sozialen Dienste Zürich sei die Wohnungssuche der Klienten ein grosses Thema (Urk. 17/3 S. 10 f.). Die vorinstanzlichen Erwägungen können deshalb übernommen werden, ebenso, soweit die Vorinstanz verschiedene Einwände der Verteidigung (die Geschädigten hätten sich nicht in einer Notlage befunden, seien auf die Wohnung nicht unbedingt angewiesen gewesen und hätten eine Mieterstreckung verlangen können) mit zutreffender Begründung verwirft (Urk. 125 S. 94 ff.).

E. 7.4

Entgegen der Argumentation der Verteidigung ist zudem nicht erst dann eine Zwangslage anzunehmen, wenn eine Person anstatt in einer der fraglichen Wohnungen auf der Strasse hätte leben müssen (vgl. Urk. 184 S. 17). Vielmehr gilt es zu berücksichtigen, welche anderen Möglichkeiten der betreffenden Person zur Verfügung standen. Insbesondere Notschlafstellen oder die einstweilige Tolerierung im Asylzentrum vermögen am Vorliegen einer Zwangslage selbstredend nichts zu ändern.

E. 7.5

Als Fazit kann daher festgehalten werden, dass sich die Mieter der Be- schuldigten allesamt in einer schwierigen Lage befunden hatten und auf dem hiesigen Wohnungsmarkt gegenüber der Durchschnittsbevölkerung schlechter gestellt waren. Dies bedeutet indes nicht, dass die hierfür relevanten Kriterien (wenig Erfahrung auf dem Wohnungsmarkt, mangelnde Sprachkenntnisse, schlechte Gesundheitsverfassung, desolate finanzielle Verhältnisse, missliche soziale Situation) alle bei jedem einzelnen Mieter vorgelegen hätten. Vielmehr ergibt sich aus dem Zusammenspiel der einzelnen Faktoren, dass bei jedem Mieter – wie aufgezeigt – eine insgesamt unvorteilhafte Situation vorlag, welche zu deutlich schlechteren Chancen auf dem hiesigen Wohnungsmarkt geführt haben.

- 33 -

E. 8

Situation auf dem Wohnungsmarkt (Anklageziffer 11)

E. 8.1

Laut Anklage stellte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt im tat- relevanten Zeitraum wie folgt dar. Die Leerwohnungsziffer betrug 0.02 % bis 0.18 % (Zürcher Stadtkreis ..., BL._____), 0.02 % bis 0.26 % (Zürcher Stadt- kreis ..., BM._____) und 0.36 % bis 0.53 % (AA._____).

E. 8.2

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt, wie sie von der Anklage um- schrieben wird, ist belegt (Urk. 65/2 und Urk. 65/6). Hält die Anklage fest, es habe Wohnungsnot geherrscht, ist dies richtig. Laut Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wird von Wohnungsnot gesprochen, wenn die Leerwohnungsziffer weniger als 1 % beträgt (Urk. 65/7). Die Verteidigung macht zwar zutreffend geltend, in der Statistik seien Einzelzimmer nicht

berücksichtigt (Urk. 184 S. 19 f.). Dass aber die entsprechende Ziffer für leerstehende Einzelzimmer um ein Vielfaches höher und die Marktsituation entsprechend entspannt gewesen wäre, kann mit Fug ausgeschlossen werden. Bewegt sich die Leerwohnungsziffer für 1-6-Zimmer-wohnungen (inklusive Wohnungen in Einfamilienhäusern und Neubauten) im Bereich eines Bruchteils eines Prozents, leuchtet nicht ein, dass separate Zimmer wesentlich einfacher erhältlich gewesen wären. Dies geht letztlich auch nicht aus den Aussagen der Geschädigten hervor. Es kann (anstatt vieler) etwa auf die bereits erwähnten Schilderungen von AT._____ verwiesen werden (Urk. 110/4 S. 3).

E. 9

Keine Beschwerde über die Zustände; Fehlen einer realistischen Möglichkeit, zivilrechtliche Mittel auszuschöpfen (Anlageziffer 12)

E. 9.1

Nach den vorinstanzlichen Feststellungen hielten die schwierigen finanziellen respektive persönlichen Situationen bei den Geschädigten an und es fehlte ihnen weiterhin an alternativen Wohngelegenheiten. Zudem unterliessen sie, die Mängelbehebung intensiver zu fordern, da sie den Verlust der Zimmer nicht riskieren wollten (Urk. 125 S. 98 ff.).

E. 9.2

Die vorinstanzlichen Feststellungen ergeben sich ohne Weiteres aus den Schilderungen der Geschädigten (beispielsweise AI._____ in Urk. 16/30 S. 6 f.).

- 34 - Es kann zudem bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass Wucher im Sinne von Art. 157 StGB mit dem Abschluss des Vertrags vollendet ist (PHILIPPE WEISSENBERGER, in: Basler Kommentar, Strafrecht, Bd. II, 4. Aufl. 2019, N. 52 zu Art. 157 StGB).

E. 10

Wissen und Willen der Beschuldigten (Anlageziffern 13 - 15)

E. 10.1

Was die Vorinstanz zum Wissen und Willen der Beschuldigten feststellt (Urk. 125 S. 100 - 111), lässt sich folgendermassen zusammenfassen. Die Beschuldigte wusste, dass zahlreiche (Unter-)Mieter wirtschaftliche Sozialhilfe bezogen. Sie wusste von deren fehlenden Deutschkenntnissen und kannte die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Unterliess sie mehrheitlich, bei Vertragsschluss weitere Erkundigungen einzuholen, nahm sie in Kauf, dass es sich bei ihren künftigen Mietern um Personen aus den schwächsten sozialen Schichten in finanziell schwierigen Verhältnissen auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft handelte. Deshalb war es ihr bewusst, dass ihre Mieter (jedenfalls für eine gewisse Zeit respektive als Übergangslösung) auf den Mietvertragsabschluss angewiesen waren. Die Vorinstanz verweist dazu unter anderem auf N._____, der angab, er habe mit der Beschuldigten nicht über die Höhe des Mietzinses verhandelt, da er Angst vor ihr gehabt habe. Man habe Angst gehabt, dass sie einen rausschmeisse, und er stelle die Frage, wo er dann hätte einziehen sollen (Urk. 16/23 S. 7). Damit fasste N._____ seine Schwächesituation mit wenigen prägnanten Sätzen zusammen. Zudem habe die Beschuldigte – so die Vorinstanz – zumindest in Kauf genommen, dass sich die Geschädigten nicht gegen die mangelhaften Zustände in den Liegenschaften zur Wehr setzen würden. In Bezug auf die von ihr verlangten Mietzinse habe die Beschuldigte

es mindestens für möglich gehalten, dass diese überhöht respektive überrissen gewesen seien. Weiter habe sie von den geringen Flächen der Zimmer, von den ungenügenden hygienischen und teilweise baulichen Zuständen und der erheblichen Einschränkung der Wohnqualität sowie teilweise der Gefährdung der Gesundheit Kenntnis gehabt. Auch diesen Erwägungen ist beizupflichten. Richtig ist, dass sich die Beschuldigte betreffend die Begleichung der Mietzinse nach schriftlichen Bestätigungen der

- 35 - Sozial- oder Asylbehörden erkundigte (Urk. 16/13 S. 5 f.) und die Sozial- oder Asylbehörden teilweise eine Garantieerklärung betreffend Mietkaution abgaben (Urk. 28/6 Abgriff 15; Urk. 15/11 S. 4 f.). Von der wirtschaftlichen Sozialhilfe wusste die Beschuldigte auch, weil sie sich unter anderem gegenüber F._____ und G._____ entsprechend äusserte (Urk. 16/11 S. 9; Urk. 97/6 S. 8). Weiter ist nicht zweifelhaft, dass die Beschuldigte zumindest in Kauf nahm, bei den zukünftigen Mietern würde es sich um Personen aus den schwächsten sozialen Schichten in finanziell schwierigen Verhältnissen auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft handeln. Sie selbst erklärte, am Schluss seien 90 % der Mieter Sozialhilfebezüger gewesen, an der P._____ -strasse ... seien die Mieter vor allem Flüchtlinge, in der Wohnung am Q._____ ... seien vorwiegend Asylsuchende und Sozialhilfebezüger gewesen (Urk. 15/1 S. 8; Urk. 15/14 S. 9; Urk. 15/2 S. 8; Urk. 15/4 S. 8). Stritt die Beschuldigte im Laufe des Verfahrens ab, vom reduzierten Unterstützungsbeitrag der AOZ und der Sozialen Dienste Zürich für ein Zimmer mit Küche/Bad/WC zur Mitbenützung (neu ab 1. Oktober 2013 Fr. 900.-) gewusst zu haben (Urk. 15/12 S. 10), qualifiziert die Vorinstanz dies mit Blick auf die früheren Depositionen zu Recht als nicht glaubhaft (vgl. Urk. 15/1 S. 12; Urk. 15/2 S. 6). Vom Zustand der Wohnungen hatte die Beschuldigte zudem zweifelsohne Kenntnis (BT._____ in Urk. 16/7 S. 10 [Mieterin an der P._____ -strasse ...], G._____ in Urk. 97/6 S. 12 [Mieter Q._____ ...], AS._____ in Urk. 110/5 S. 11 f. [Mieter an der R._____ -strasse ...]). Auch die Beschuldigte hielt fest, einmal pro Woche in die Wohnungen zu gehen (Urk. 15/2 S. 12; Urk. 15/3 S. 13; Urk. 15/4 S. 11). Angesichts des zuvor aufgezeigten objektiv deutlich übersetzten Mietzinsentrages, den die Beschuldigte vereinnahmt hat, war ihr in der Parallelwertung in der Laien- sphäre auch bewusst, dass die von ihr verlangten Mietzinse nicht orts- und quartierüblich waren.

E. 10.2

Wenn die Vorinstanz unter anderem angesichts dieser Umstände schluss- folgert, der anklagerelevante Sachverhalt zum Wissen und Willen der Beschuldig- ten sei erstellt (Anklageziffern 13 - 15), so ist dem beizupflichten.

E. 11

Verwendung der (Unter-)Mietzinseinnahmen (Anklageziffer 16)

- 36 -

E. 11.1

Der Anklagesachverhalt, die Beschuldigte habe mit den Mietzinseinnahmen ihren Lebensunterhalt finanziert und für die (Unter-)Vermietung der Zimmer erhebliche zeitliche und persönliche Ressourcen aufgewendet, treffe laut Vorinstanz zu. Die Beschuldigte habe ausgesagt, die Mietzinsentträge zum Leben verwendet respektive investiert zu haben. Sie sei abgesehen von den Massagen und der Zimmervermietung in den vergangenen Jahren keiner Tätigkeit nachgegangen und habe nur schon hinsichtlich der P._____ -strasse ... ihren

zeitlichen Aufwand auf zwei bis drei Tage pro Woche geschätzt. Konstant habe die Beschuldigte zudem ausgeführt, die Hälfte der Einnahmen aus der Vermietung der Wohnung an der R.____-strasse ... ihrem Ehemann und die übrigen Einnahmen (P.____-strasse ... und Q.____ ...) für ihren Lebensunterhalt verwendet zu haben (Urk. 125 S. 111 f.). Dem ist beizupflichten. Die Beschuldigte bezeichnete die Zimmervermietung als ihren Hauptjob (Urk. 15/1 S. 11). Lediglich ergänzend ist festzuhalten, dass die frühere Massagetätigkeit der Beschuldigten an der P.____-strasse ... ab April 2010 bis November 2010 dauerte (Urk. 15/11 S. 10). Die ersten Untermieter der Beschuldigten waren ab 27. November 2010 AG.____ und ab 1. Dezember 2010 BN.____ sowie BO.____ (Urk. 20/31; Urk. 20/7; Urk. 20/37). Die frühere Tätigkeit der Beschuldigten als Masseurin hat deshalb für die Frage, aus welchen Mitteln sie während der (Unter-)Vermietung der Zimmer ihren Lebensunterhalt bestritt, keine Relevanz.

E. 12

Einnahmen durch die (Unter-)Vermietung (Anklageziffer 16)

E. 12.1

Die Anklage führt in den Anhängen 1 - 3 Spalte L ("effektiver Bruttomietzins pro Monat") die Einnahmen der Beschuldigten je (Unter-)Mieter auf. Der Brutto- mietzins aus der Untervermietung der Wohnung an der P.____-strasse ... wird auf Fr. 402'620.-, aus der Vermietung der Wohnung Q.____ ... auf Fr. 243'100.- und aus der Vermietung der Wohnung an der R.____-strasse ... auf Fr. 19'400.- und damit insgesamt auf Fr. 665'120.- beziffert. Dem folgt die Vorinstanz mit der einzigen Korrektur, dass sie betreffend AL.____, der neun Monate am Q.____ ... wohnte, von einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'100.- (anstatt Fr. 1'200.-) ausgeht. Die Gesamteinnahmen beziffert die Vorinstanz - 37 - damit auf Fr. 664'220.- (Fr. 402'620.- + 242'200.- + 19'400.-; Urk. 125 S. 112). Dies ist zu übernehmen mit einer Präzisierung in Bezug auf die Anklage. Laut Anklage geht der erwirtschaftete Gesamtbetrag auf eine tatrelevante Zeitspanne ab 1. August 2010 bis zum 28. Februar 2017 zurück (Urk. 89/5 S. 9). Richtig ist aber, dass die Untervermietung erst ab 27. November 2010 erfolgte, was im Anhang 1 der Anklage auch zutreffend festgehalten wird.

E. 12.2

Den Anteil der Einnahmen, der mindestens 25 % über dem angemessenen Mietzins liegt, bildet die Anklage im Anhang 1 Spalte Z, Anhang 2 Spalte T und Anhang 3 Spalte Z ab. Die Vorinstanz berechnet den Anteil (Urk. 125 S. 113 f.) auf Fr. 69'118.41 (P.____-strasse ...), Fr. 37'694.64 (Q.____ ...) und Fr. 2'022.79 (R.____-strasse ...). Dieses Ergebnis kann übernommen werden, da die Vorinstanz trotz kleiner Abweichung (Fr. 6'128.24 anstatt Fr. 6'168.24 in Anhang 2 Spalte S Zeile 8) die Differenz (Fr. 257.81) richtig berechnet. Der Anteil der Einnahmen, der mindestens 25 % über dem angemessenen Mietzins liegt, beträgt insgesamt Fr. 108'835.84 (Fr. 69'118.41 + Fr. 37'694.64 + Fr. 2'022.79). III. Rechtliche Würdigung 1.

E. 16

Februar 2007 E. 5.2; je mit Hinweisen). Für ihre Geschäfte betrieb die Beschuldigte zudem einen wesentlichen Aufwand. Sie schuf durch bauliche Massnahmen insgesamt sieben zusätzliche anklagerelevante Zimmer mit eigenem Zugang. Weiter hielt sie selbst fest, wöchentlich die Wohnungen aufgesucht zu haben (E. II.10.1.). Dass sie die Wohnung

Q._____ ... (zusammen mit ihrem Ehemann) eigens zum Zweck der Vermietung kaufte, - 44 - beurteilt die Vorinstanz zutreffend als planmässiges Vorgehen (Urk. 125 S. 128). Wenngleich die Unterlegenheit des Vertragspartners Tatbestandsmerkmal ist, spielt die Art und Weise der Herbeiführung des Erfolgs eine wesentliche Rolle. Die Tatmodalitäten sind deshalb ohne Weiteres von Bedeutung und zu berücksichtigen, was nicht gegen das Doppelverwertungsverbot verstösst (vgl. dazu BGE 142 IV 14 E. 5.4 S. 17 f.; 120 IV 67 E. 2b S. 71 f.; je mit Hinweisen). Sie lassen Rückschlüsse auf den Grad der Verwerflichkeit des Handelns und auf die vom Täter aufgewendete kriminelle Energie zu. Damit ist hier die Situation der Mieter hervorzuheben. Die Beschuldigte schloss die wucherischen Geschäfte mit Personen ab, die zu den schwächsten sozialen Schichten gehörten, deren Situationen sich als mehrheitlich desolat präsentierten und die darüber hinaus teilweise mit gesundheitlichen Problemen zu kämpfen hatten. Diese misslichen Umstände machte sich die Beschuldigte zu Nutze, was als besonders verwerflich und skrupellos bezeichnet werden muss. Verschuldens erhöhend wirkt sich ein weiteres Moment aus. Obwohl bereits in Bezug auf die Wohnungen Q._____ ... und an der R._____ -strasse ... die effektiven Nettomietzinse (mit Ausnahme eines Zimmers) klar über den angemessenen Nettomietzinsen lagen (um rund 30 - 77 %), stellte sich die Situation an der P._____ -strasse ... für die Mieter noch schwieriger dar. In zahlreichen Fällen wurden Mietzinse vereinbart, die rund 90 % und mehr über dem Marktwert lagen. Von einzelnen Mietern verlangte die Beschuldigte Mietzinse, die 158 % über dem angemessenen Betrag respektive das 2 ½-Fache davon betragen. So verlangte die Beschuldigte für das Zimmer MN mit einer Fläche von

E. 20

Monaten zwischen der erstinstanzlich schriftlichen Entscheideröffnung und der Berufungsverhandlung in einem komplexen Fall mit erheblichem Aktenumfang und sieben Beschuldigten verneint (Urteil 6B_164/2011 vom 23. Dezember 2011 E. 4.4.2). Ebenso wenig wurde bei einem Verfahren betreffend gewerbsmässigen Betrug und Urkundenfälschung mit Blick auf die Komplexität des Verfahrens eine Zeitspanne von rund 16 Monaten zwischen der erstinstanzlich schriftlichen Urteilseröffnung und der zweitinstanzlichen Urteilsbegründung eine "krasse Zeitlücke" angenommen (Urteil 6B_711/2011 vom 31. Januar 2012 E. 2.2. und

- 48 - 2.4). Nach der Rechtsprechung kann von Behörden und Gerichten nicht verlangt werden, dass sie sich ständig einem einzigen Fall widmen, so dass Zeitspannen, in denen das Verfahren aufgrund der Geschäftslast stillsteht, unumgänglich sind (BGE 130 IV 54 E. 3.3.3 S. 56 mit Hinweis). Hier erscheint insbesondere mit Blick auf den Umfang der Akten, der Anklageschrift und des erstinstanzlichen Urteils die Dauer des Berufungsverfahrens noch nicht als zu lang. In Nachachtung der zu langen Dauer des Untersuchungsverfahrens rechtfertigt es sich, die Einsatzstrafe von 32 Monaten in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Verteidigung (Urk. 184 S. 27) um 6 Monate zu reduzieren, was zu einer Freiheitsstrafe von 26 Monaten führt.

E. 24

Monaten zu bestrafen. Die erstandene Haft von zwei Tagen ist auf die Freiheitsstrafe anzurechnen (Art. 51 StGB). V. Vollzug Nach Art. 42 Abs. 1 StGB schiebt das Gericht den Vollzug einer Geldstrafe oder einer Freiheitsstrafe von höchstens zwei Jahren in der Regel auf, wenn eine unbedingte Strafe nicht notwendig erscheint, um den Täter von der

Begehung weiterer Verbrechen oder Vergehen abzuhalten. Für den bedingten Vollzug nach Art. 42 Abs. 1 StGB genügt das Fehlen einer ungünstigen Prognose, das heisst die Abwesenheit der Befürchtung, der Täter werde sich nicht bewähren (BGE 134 IV 1 E. 4.2.2 S. 5 f.). Die Prüfung der Bewährungsaussichten des Täters ist anhand einer Gesamtwürdigung aller wesentlichen Umstände vorzunehmen (BGE 144 IV 277 E. 3.2 S. 282 f.; vgl. dazu im Einzelnen: BGE 134 IV 1 E. 4.2.1 S. 5; 134 IV 140 E. 4.5 S. 144; je mit Hinweisen). Die auszufällende Freiheitsstrafe von 24 Monaten bewegt sich im Anwendungsbereich der bedingten Strafe. Die Beschuldigte ist nicht vorbestraft (Urk. 128). Seit den heute zu beurteilenden Vorfällen ist sie nicht mehr strafrechtlich in Erscheinung getreten. Das vorliegende – während längerer Zeit hängige – Strafverfahren und der mit der Verurteilung verbundene Strafregistereintrag dürften sie ausreichend beeindruckt haben. Es ist daher nicht davon auszugehen, sie werde in Zukunft erneut straffällig und sich nicht bewähren. Damit fällt die Legalprognose nicht negativ aus und ist ihr der bedingte Vollzug zu gewähren. Die Probezeit ist auf zwei Jahre festzusetzen.

- 50 - VI. Zivilansprüche Die Vorinstanz verweist die Zivilklage von zwölf Privatklägern in Anwendung von Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO auf den Zivilweg. Die Beschuldigte beantragt im Berufungsverfahren im Hauptpunkt die Abweisung der Forderung und begründet dies hauptsächlich mit dem beantragten Freispruch (Urk. 184 S. 28). Da die Beschuldigte auch im vorliegenden Verfahren des gewerbsmässigen Wuchers schuldig zu sprechen ist und die vorinstanzlichen Erwägungen überdies zu teilen sind (Urk. 125 S. 138 ff.), ist der erstinstanzliche Verweis der Privatkläger mit ihren Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu bestätigen (Dispositivziffer 5). VII. Verwendung beschlagnahmten Vermögens 1. Die Zwangsmassnahme der Beschlagnahme ist in Art. 263 ff. StPO geregelt. Gemäss Art. 263 Abs. 1 StPO können Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson beschlagnahmt werden, wenn die Gegenstände und Vermögenswerte voraussichtlich zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht werden (lit. b; vgl. auch Art. 268 StPO) oder wenn sie voraussichtlich einzuziehen sind (lit. d; sogenannte Einziehungsbeschlagnahme). Eine weitere Beschlagnahme regelt das Strafgesetzbuch in Art. 71 Abs. 3 StGB im Zusammenhang mit der Ersatzforderung (sogenannte Ersatzforderungsbeschlagnahme). Ist die Beschlagnahme eines Gegenstands oder Vermögenswertes nicht vorher aufgehoben worden, so ist über seine Rückgabe an die berechtigte Person, seine Verwendung zur Kostendeckung oder über seine Einziehung im Endentscheid zu befinden (Art. 267 Abs. 3 StPO). Die Einziehung deliktischer Gegenstände und Vermögenswerte ist in Art. 69 ff. StGB geregelt. 2. Die bei der Beschuldigten am 12. Dezember 2019 von der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich beschlagnahmten Barschaften von Fr. 2'950.– und EUR 730.– (respektive Fr. 775.65; Urk. 76/2) sind mit der Vorinstanz zur Kostendeckung heranzuziehen (Urk. 77/1).

- 51 - 3. Die am 21. Januar 2020 von der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich bei der Zürcher Kantonalbank (Urk. 54/7; Urk. 77/2) und der Credit Suisse AG (Urk. 57/7; Urk. 77/3; Urk. 77/10) beschlagnahmten Guthaben sind mit der Vorinstanz zur Kostendeckung heranzuziehen: 4. Konten bei der Zürcher Kantonalbank – Guthaben von Fr. 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem Konto Nr. 1, lautend auf die Beschuldigte, – Guthaben von Fr. 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem Konto Nr. 2, lautend auf die Beschuldigte, sowie – Guthaben von Fr. 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem Konto Nr. 3, lautend auf die Beschuldigte. Die Zürcher Kantonalbank ist anzuweisen, ab

dem Konto Nr. 1 einen Betrag von Fr. 53'850.51, ab dem Konto-Nr. 2 einen Betrag von Fr. 12'034.21 und ab dem Konto Nr. 3 einen Betrag von Fr. 10'255.25 auf das Postkonto 80-10210-7, lautend auf Obergericht des Kantons Zürich, 8001 Zürich, zu überweisen. Bei einem Minderbetrag sind die Überweisungen im Umfang der effektiven Totalsaldi vorzunehmen. Bei einem Mehrbetrag sind die Kontosperrungen auf den erwähnten drei Konten der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank nach den Überweisungen aufzuheben. 5. Konto bei der Credit Suisse AG – Hälfte des Guthabens von Fr. 22'765.– (Stand 31. Dezember 2022; Urk. xx) auf dem Konto Nr. 4, lautend auf die Beschuldigte und O._____, mithin Fr. 11'382.50. O._____ hielt fest, die Hälfte des Guthabens gehöre ihm (Urk. 17/1 S. 7), was die Beschuldigte nicht anders darstellte (Urk. 15/14 S. 4) und dazu ausführen liess, das Konto laute auch auf O._____ (Urk. 77/2 S. 4). Die Credit Suisse AG ist anzuweisen, ab dem Konto-Nr. 4, lautend auf die Beschuldigte und O._____, die Hälfte des Guthabens von Fr. 22'765.– (mithin Fr. 11'382.50) auf das Postkonto 80-10210-7, lautend auf Obergericht des Kan-

- 52 - tons Zürich, 8001 Zürich, zu überweisen. Bei einem Fr. 22'765.– unterschreitenden Saldo ist die Überweisung im Umfang der Hälfte des effektiven Saldos vorzunehmen. Im Mehrbetrag ist die Kontosperrung aufzuheben. VIII. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Kostenfolgen im erstinstanzlichen Verfahren Die erstinstanzliche Kostenfestsetzung (Dispositivziffer 13, inklusive die Entschädigung der amtlichen Verteidigung) ist wie ausgeführt in Rechtskraft erwachsen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die erstinstanzliche Kostenaufgabe (Dispositivziffern 14 und 15) zu bestätigen. Zu bestätigen ist auch der vorinstanzliche Entscheid, soweit der Beschuldigten die Kosten der amtlichen Verteidigung im Umfang von Fr. 21'066.30 auferlegt und im Übrigen mit dem Hinweis auf Art. 135 Abs. 4 StPO auf die Gerichtskasse genommen werden (Urk. 125 S. 149 f.). Zwar ist der Saldo des Konto-Nr. 4 bei der CS in der Zwischenzeit gering tiefer, hingegen blieben die beschlagnahmten Barschaften im vorinstanzlichen Entscheid in soweit unberücksichtigt. 2. Kosten- und Entschädigungsfolgen im Berufungsverfahren

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