

ZH_OBERGERICHT UE130096 vom 11. September 2013

ZH Obergericht, 2013-09-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_UE130096

FR: ZH_OBERGERICHT UE130096 du 11 septembre 2013

IT: ZH_OBERGERICHT UE130096 del 11 settembre 2013

Erwägungen

E. 1

Am 27. Mai 2011 erstattete A. _____ bei der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl Strafanzeige gegen ihren Sohn B. _____ und ihren ehemaligen Ehegatten C. _____ wegen Sachentziehung, Sachbeschädigung sowie "unrechtmässige Verwendung von Vermögenswerten" (Urk. 10/ND1/1). Am 1. September 2008 habe A. _____ zusammen mit ihrem damaligen Ehemann C. _____ das gemeinsame Haus möbliert an B. _____ vermietet. Vor der Vermietung sei B. _____ darauf hingewiesen worden, dass die Zustimmung der Vermieter für Veränderungen notwendig sei. Mit dem Scheidungsurteil vom 29. März 2011 sei das Haus A. _____ zu Alleineigentum zugesprochen worden. Das Haus sollte ihr "wie gesehen" übergeben werden. Sie habe feststellen müssen, dass durch B. _____ und/oder C. _____ bewegliche Sachen entfernt worden seien, obschon dies nicht erlaubt gewesen sei. Es seien namentlich Toiletten und eine fest mit der Wand verbundene "B & O"-Anlage entfernt sowie Umbauten vorgenommen worden. Der Strafanzeige liegt eine Liste mit angeblich fehlenden Gegenständen und Umbauten bei (Urk. 10/ND1/2/5). Die Staatsanwaltschaft stellte das Verfahren gegen B. _____ am 25. März 2013 ein (Urk. 3/1).

E. 2

A. _____ erhebt Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich (Urk. 2). Sie beantragt die Aufhebung der Einstellungsverfügung. Die Staatsanwaltschaft sei anzuweisen, den Beweisanträgen, welche A. _____ am 27. Februar 2013 gestellt habe, vollständig nachzukommen. Die Staatsanwaltschaft hat auf eine Stellungnahme verzichtet (Urk. 7). B. _____ hat sich nicht vernehmen lassen.

- 3 - II. 1. Angefochten ist eine Verfügung der Staatsanwaltschaft, mit welcher das Strafverfahren gegen den Beschwerdegegner 1 eingestellt wird. Dagegen ist die Beschwerde beim Obergericht zulässig (Art. 322 Abs. 2 und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO sowie § 49 GOG/ZH). Die Beschwerdeführerin hat Strafantrag wegen Sachentziehung und Sachbeschädigung gegen den Beschwerdegegner 1 gestellt. Sie ist Privatklägerin im Strafverfahren (Art. 118 Abs. 1 und Abs. 2 StPO; vgl. auch Urk. 10/HD/31) und zur Beschwerde befugt (Art. 382 Abs. 1 StPO). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Die Staatsanwaltschaft erwog (Urk. 3/1), der Beschwerdegegner 1 sei Mieter des ehemaligen Familienhauses gewesen. Vermieter seien seine Eltern gewesen (die Beschwerdeführerin und C. _____), wobei C. _____ der Verwalter der Liegenschaft gewesen sei. Der Beschwerdegegner 1 habe sich korrekt verhalten, wenn er sich für die Umbauarbeiten und vor dem Wegzug an C. _____ gehalten habe. Es sei nicht Sache des Mieters, auf Unstimmigkeiten der Vermieter Rücksicht zu nehmen. Die Nachfrage bei

C._____ habe ausgereicht. Ein strafbares Verhalten sei dem Beschwerdegegner 1 nicht vorzuwerfen. Wenn er sich nicht an den Mietvertrag gehalten habe, sei der Zivilweg zu verfolgen.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend (Urk. 2), sie habe am 27. Februar 2013 zwölf Beweisanträge gestellt. Die Staatsanwaltschaft habe die Anträge abgelehnt mit der Begründung, die Anträge bezögen sich auf Punkte, die in einem Zivilverfahren zu klären seien. Das treffe nicht zu. Die Beweise seien relevant für das Strafverfahren. Seien die Beweisanträge gutzuheissen, sei klar, dass die Einstellungsverfügung aufzuheben sei. In der Folge geht die Beschwerdeführerin in der Beschwerde auf die von ihr am 27. Februar 2013 gestellten Beweisanträge ein (Urk. 2 S. 5-11). Die Beweise würden zeigen, dass der Beschwerdegegner 1 Kenntnis davon gehabt habe, dass die Beschwerdeführerin keine Kenntnis vom Umbau gehabt habe bzw. sich ihre Zustimmung vorbehalten habe. Die divergierenden Aussagen des Beschwerdegegners 1 und von C._____ zeigten, dass der

- 4 - Beschwerdegegner 1 sich nicht nur bei den Umbauten, sondern auch bei der Räumung der Liegenschaft bewusst gewesen sei, gegen die Vorgaben bzw. Abmachungen oder Zusagen, die er früher von sich aus gemacht habe, zu verstossen.

E. 2.3

Gemäss Art. 319 Abs. 1 lit. c StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Einstellung des Verfahrens, wenn Rechtfertigungsgründe einen Straftatbestand unanwendbar machen. Nach der Rechtsprechung gilt bei der Frage, ob ein Verfahren einzustellen oder Anklage zu erheben ist, der Grundsatz "in dubio pro durior". Dieser ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip. Er verlangt, dass das Verfahren im Zweifel seinen Fortgang nimmt. Anklage muss erhoben werden, wenn eine Verurteilung wahrscheinlicher ist als ein Freispruch. Gleich verhält es sich in der Regel, insbesondere bei schweren Delikten, wenn sich die Wahrscheinlichkeiten die Waage halten (BGE 138 IV 186 E. 4.1). Der Grundsatz "in dubio pro durior" ist unter Würdigung der im Einzelfall gegebenen Umstände zu handhaben. Bei zweifelhafter Beweis- bzw. Rechtslage hat nicht die Staatsanwaltschaft über die Stichhaltigkeit des strafrechtlichen Vorwurfs zu entscheiden, sondern das zur materiellen Beurteilung zuständige Gericht. Auch das Vorliegen von Rechtfertigungsgründen, das die Strafbarkeit ausschliesst, muss in diesem Sinne klar er- stellt sein (vgl. Urteil 1B_534/2012 vom 7. Juni 2013 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 3.1

Der Beschwerdegegner 1 mietete per 1. September 2008 das Haus seiner Eltern am D._____ -Weg ... in Zürich. Im Mietvertrag werden als Vermieter die Beschwerdeführerin und C._____ aufgeführt (Urk. 10/ND1/2/6). Der Beschwerdegegner 1 kündigte das Mietverhältnis per 31. März 2011 (Urk. 10/ND1/2/4). Bei Antritt des Mietverhältnisses waren die Beschwerdeführerin und C._____ verheiratet. Sie waren Miteigentümer des Grundstücks, auf welchem das Mietobjekt steht. Ihre Ehe wurde am 29. März 2011 geschieden. Mit der Scheidung sollte das Grundstück auf die Beschwerdeführerin als Alleineigentümerin übertragen werden. Als Besitzantritt ergibt sich aus dem Scheidungsurteil der 1. April 2011 (Urk. 10/ND1/2/9).

- 5 -

E. 3.2

Der Beschwerdegegner 1 sagte am 7. Februar 2012 aus, er habe seine Eltern über die von ihm vorgenommenen Renovationsarbeiten informiert. Die Beschwerdeführerin habe die abgeschlossenen Umbauarbeiten besichtigt und gemeint, es gefalle ihr. Während der Trennung seiner Eltern sei C._____ der Verwalter der Liegenschaft gewesen (Urk. 10/HD/10 S. 4 f.). Die Beschwerdeführerin sagte am 7. Februar 2012 aus, C._____ sei der Verwalter der Liegenschaft gewesen. Sie habe die Umbauten nicht besichtigt und für schön befunden. Sie habe dem Beschwerdegegner 1 schriftlich und C._____ mündlich mitgeteilt, dass sie keine Änderungen an der Liegenschaft akzeptiere (Urk. 10/HD/11 S. 4). C._____ sagte am 16. Januar 2013 aus, er sei der Verwalter des Hauses gewesen (Urk. 10/HD/13 S. 4).

E. 3.3

Nach den übereinstimmenden Aussagen der Beschwerdeführerin, des Beschwerdegegners 1 und von C._____ oblag die Verwaltung des Mietobjekts C._____. Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, dass dies unzutreffend sei (Urk. 2 S. 3), widerspricht sie ihren eigenen Aussagen. Sie erklärt jedoch nicht, weshalb sie in der Einvernahme aussagte, C._____ sei der Verwalter der Liegenschaft gewesen. Aufgrund der übereinstimmenden Aussagen der einvernommenen Personen, besteht kein Zweifel, dass C._____ der Verwalter der Liegenschaft war. Daran ändern auch die Einwendungen bzw. Beweisanträge der Beschwerdeführerin nichts (vgl. dazu Erw. II.4. ff.). Sie hält in der Beschwerde lediglich an ihren Beweisanträgen fest, ohne jedoch aufzuzeigen, inwiefern die Beweisanträge zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung führen sollen bzw. weshalb die Staatsanwaltschaft Art. 319 Abs. 1 StPO verletzt haben soll.

E. 3.4

Bei der Verwaltung einer Liegenschaft besteht zwischen dem Verwalter und den Eigentümern ein Auftragsverhältnis (vgl. Rolf H. Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Auflage, Basel 2011, N. 9 zu Art. 394 OR). Der Umfang des Auftrags bestimmt sich nach der Natur des zu besorgenden Geschäftes, sofern er nicht ausdrücklich bezeichnet wird (Art. 396 Abs. 1 OR). Insbesondere ist in dem Auftrag auch die Ermächti-

- 6 - gung zu den Rechtshandlungen enthalten, die zu dessen Ausführungen gehören (Art. 396 Abs. 2 OR). Aufgrund der Natur des Auftrags eine Liegenschaft zu verwalten, vertritt grundsätzlich der Verwalter die Vermieterschaft gegenüber der Mieterschaft. Dabei kann die Mieterschaft nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass der Verwalter in Stellvertretung der Vermieterschaft handelt und zur Vornahme der mit der Verwaltung bzw. Vermietung der Liegenschaft einhergehenden Handlungen ermächtigt ist (vgl. zum Umfang der Bevollmächtigung beim Auftrag, Rolf H. Weber, a.a.O., N. 8 zu Art. 396 OR). Zu den mit der Vermietung einhergehenden Handlungen gehört auch die Zustimmung zur Erneuerung oder Änderung des Mietobjekts (vgl. Art. 260a OR). Zwar kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Art. 260a Abs. 1 OR). Die Lehre lässt aber auch mündliche Zusagen gelten, wenn die Berufung auf die Formvorschrift rechtsmissbräuchlich ist (Roger Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I,

E. 5

Auflage, Basel 2011, N. 3 ff. zu Art. 260a OR). Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass der Beschwerdegegner 1 die Umbauten und/oder Renovierungen mit dem Verwalter

abgesprochen hatte. Wenn sich der Mieter mit seinen Anliegen an die Verwaltung wendet, darf er davon ausgehen, dass die Verwaltung sich grundsätzlich mit den Vermietern abspricht, soweit dies notwendig ist. Mit dem Vorbringen, dem Beschwerdegegner 1 sei vor Antritt der Miete von Fürsprecher E. _____ schriftlich mitgeteilt worden, dass die Beschwerdeführerin Umbauten zustimmen müsse (Urk. 2 S. 3), übersieht sie, dass der Beschwerdegegner 1 sich trotz dieses Kenntnis an den Verwalter halten durfte. Mit der Anfrage an den Verwalter kam der Beschwerdegegner 1 seiner Pflicht, die Vermieter für einen Umbau um Zustimmung zu ersuchen, nach. Er durfte davon ausgehen, dass sich der Verwalter mit der Beschwerdeführerin abspricht, zumal die Beschwerdeführerin damals die Ehefrau des Verwalters war und ausführte, sie habe den Vorbehalt ihrer Zustimmung auch dem Verwalter mitgeteilt (Urk. 10/HD/11 S. 4). Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, sie habe von den Zusagen von C. _____ nichts gewusst, kann dem Beschwerdegegner 1 kein

- 7 - strafrechtlicher Vorwurf gemacht werden. Er durfte von der Einwilligung der Vermieter ausgehen. Damit irrte der Beschwerdegegner 1 allenfalls über das Vorliegen der Einwilligung der Beschwerdeführerin. Dieser Irrtum ist ihm jedoch nicht anzulasten, da er sich auf die Zusagen des Verwalters verlassen durfte. Der Beschwerdegegner 1 ist deshalb so zu behandeln, wie er sich den Sachverhalt vorgestellt hat (Art. 13 StGB; vgl. zur Putativeinwilligung Marcel A. Niggli/Stefan Mader, in: Niggli/Wiprächtiger (Hrsg.), Basler Kommentar, Strafrecht I, 3. Auflage, Basel 2013, N. 12 zu Art. 13 StGB). Bei Einwilligung des Verletzten liegt ein Rechtfertigungsgrund nach Art. 14 StGB vor. Unter diesen Umständen kann grundsätzlich offen bleiben, ob die von der Beschwerdeführerin beanzeigten Tatbestände in objektiver und subjektiver Hinsicht erfüllt sein könnten. 4. 4.1 Als Beweisantrag 1 beantragt die Beschwerdeführerin, es seien der Beschwerdegegner 1 und/oder C. _____ zu verpflichten, sämtliche Rechnungen der Handwerker, welche Umbau- und Renovationsarbeiten geleistet hätten, einzureichen, zuzüglich der Pläne, der Sanitär- sowie Elektroleitungen im Badzimmer (Urk. 10/HD/31 S. 2 und S. 4). In der Beschwerde (Urk. 2 S. 5 ff. zu Beweisantrag 1) verweist die Beschwerdeführerin auf die schriftliche Mitteilung von Fürsprecher E. _____ an den Beschwerdegegner 1, wonach Umbauten der Zustimmung der Beschwerdeführerin bedürften. Die Beschwerdeführerin sei aber über die Umbauten nicht informiert worden. Sie habe nach ihrem Einzug in das Haus die Umbaupläne von C. _____ verlangt, diese aber nicht erhalten. C. _____ habe ihr mitgeteilt, dass er ihr bezüglich der Pläne nicht weiterhelfen könne. Damit widerspreche er seinen eigenen Aussagen, wonach ihm die Verwaltung der Liegenschaft anvertraut gewesen sei (Urk. 3/3). 4.2 Bezüglich des Schreibens von Fürsprecher E. _____ ist auf Erw. II.3.4 zu verweisen. Wenn C. _____ angibt, nicht über Pläne zu verfügen, widerlegt dies die Aussage der Beschwerdeführerin, wonach C. _____ der Verwalter der Liegenschaft war, nicht. Der Beschwerdegegner 1 hat nicht bestritten, Umbauten vorgenommen zu haben (vgl. Urk. 10/HD/10). Über bereits bekannte und rechtsgenü-

- 8 - gend nachgewiesene Tatsachen wird nicht Beweis geführt (Art. 139 Abs. 2 StPO). Die Beschwerde ist insofern unbegründet.

E. 5.1

Als Beweisantrag 2 macht die Beschwerdeführerin geltend, der Beschwerdegegner 1 sei anzuhalten, der Beschwerdeführerin Unterlagen zur Benutzung der eingebauten Spotleuchten und der Dampfdusche herauszugeben (Urk. 10/HD/31 S. 2 und S. 4 f.).

E. 5.2

Inwiefern mit den Unterlagen Sachbeschädigung oder Sachentziehung nachzuweisen sein soll, ist nicht ersichtlich. Was die Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift zum Beweisantrag 2 ausführt, ist in Bezug auf den Beweisantrag nicht nachvollziehbar. Wie erwähnt, hat der Beschwerdegegner 1 nicht bestritten, Umbauten vorgenommen zu haben. Darüber ist nicht Beweis zu führen (Art. 139 Abs. 2 StPO). Die Beschwerde ist insofern unbegründet.

E. 6.1

Mit Beweisantrag 3 verlangt die Beschwerdeführerin, C._____ habe den Verwaltungsauftrag zu belegen (Urk. 10/HD/31 S. 2 und S. 5). Er habe zudem (Beweisantrag 4) die Steuererklärungen und deren Beilageblätter für die Liegenschaft einzureichen (Urk. 10/HD/31 S. 2 und S. 5 und Urk. 2 S. 8).

E. 6.2

Wie erwähnt, sagte die Beschwerdeführerin selbst aus, dass C._____ der Verwalter der Liegenschaft gewesen sei. Es ist daher nicht massgebend, ob im Rahmen des Scheidungsverfahrens über die Verwaltung gesprochen oder (k)eine Anordnung getroffen wurde, wie die Beschwerdeführerin behauptet (Urk. 2 S. 7 f.). Dass C._____ die Beschwerdeführerin nicht um ihre Zustimmung für Umbauten gebeten haben soll, lässt das Verhalten des Beschwerdegegners 1 nicht als strafbar erscheinen. Wie erwähnt, ist auch aus dem Brief vom 31. Juli 2012, wonach C._____ nicht über Pläne verfüge, nichts anderes abzuleiten. Im Übrigen begründet die Beschwerdeführerin nicht weiter, weshalb sie am 7. Februar 2012 gesagt hat, C._____ sei der Verwalter der Liegenschaft gewesen. Aus der (allfälligen) Steuererklärung lässt sich nicht ableiten, ob C._____ als Verwalter der Liegenschaft eingesetzt war. Ebenso verhielte es sich, wenn er keine Steuererklärung eingereicht hat.

E. 7

Zum Beweisantrag 5 (Urk. 10/HD/31 S. 2 und S. 5 f.) ist zu bemerken, dass aus der allfälligen (Nicht-) Meldung des Wasserschadens bei der Gebäudeversicherung nicht auf die Verwaltereigenschaft von C._____ geschlossen werden kann. Wenn der Verwalter einen Schaden der Gebäudeversicherung nicht meldet, hat dies nicht zur Folge, dass der Beschwerdegegner 1 nicht mehr darauf vertrauen durfte, dass C._____ der Verwalter war.

E. 8

Zum Beweisantrag 6, wonach Herr F._____ als Zeuge zu befragen sei, da er Fotos gemacht habe, nachdem die Beschwerdeführerin die Liegenschaft am 1. April 2011 übernommen habe (Urk. 10/HD/31 S. 3 und S. 6 und Urk. 2 S. 9), ist zu bemerken, dass der Zustand der Liegenschaft am 1. April 2011 insofern nicht relevant ist. Mit den Fotos lässt sich nicht widerlegen, dass der Beschwerdegegner 1 bezüglich der Umbauten auf die Zustimmung des Verwalters vertrauen durfte. Damit lässt sich auch nicht belegen, ob und welche Gegenstände angeblich entwendet wurden.

E. 9

Mit den Beweisanträgen 7 bis 11 beantragt die Beschwerdeführerin die Einvernahme von Zeugen, welche Umbauten an der Liegenschaft vorgenommen haben sollen oder den Zustand der Liegenschaft bezeugen könnten (Urk. 10/HD/31 S. 3 und S. 6 f. und Urk. 2 S. 9

ff.). Wie erwähnt, bestreitet der Beschwerdegegner 1 nicht, Umbauten vorgenommen zu haben. Insofern ist nicht ersichtlich, welche für das Strafverfahren wesentlichen Erkenntnisse aus den Beweisabnahmen resultieren sollen. Wenn die Beschwerdeführerin davon ausgeht, dass C. _____ die "B&O-Anlage" mitgenommen haben soll, ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich der Beschwerdegegner 1 strafbar gemacht haben soll. Wenn die Beschwerdeführerin rügt, sie habe nach dem Einzug das Schlüsselsystem neu einbauen lassen müssen, weil ihr zwar die Schlüssel, nicht aber die dazugehörige Karte ausgehändigt worden sei, ist darin keine Sachentziehung zu erkennen. Der Beschwerdegegner 1 hat der Beschwerdeführerin die Wiedererlangung des Hauses damit nicht verunmöglicht, sondern höchstens seine vertraglichen Pflichten verletzt.

- 10 -

E. 10.1

Schliesslich führt die Beschwerdeführerin zum Beweisantrag 12 aus, dass C. _____ ca. 10 Personen eingeladen habe, die sich von den Gegenständen im Haus unentgeltlich hätten bedienen können (Urk. 10/HD31 S. 3 f. und S. 7 f.). In der Beschwerde führt sie dazu aus, der Beschwerdegegner 1 habe in der Einvernahme vom 7. Februar 2012 gesagt, dass C. _____ die teuren Gegenstände mitgenommen und er selber die übrigen Sachen entweder mitgenommen oder entsorgt habe. Dies widerspreche den Ausführungen des Beschwerdegegners 1, die er in Anwesenheit der Mediatorin gemacht habe und die zum Beweisantrag geführt hätten (Urk. 2 S. 11).

E. 10.2

Der Beschwerdegegner 1 sagte in der Einvernahme vom 7. Februar 2012 aus, C. _____ habe ihm die Gegenstände bezeichnet, die in der Liegenschaft zurückbleiben müssten. Die übrigen Gegenstände habe er entweder mitgenommen oder entsorgt. Es sei aber so, dass auch sein Vater (C. _____) diverse Sachen mitgenommen habe (Urk. 10/HD/10 S. 3).

E. 10.3

Treffen die Aussagen des Beschwerdegegners 1 vom 7. Februar 2012 nicht zu, lässt sich mit dem Beweisantrag der Beschwerdeführerin eine strafbare Handlung des Beschwerdegegners 1 nicht erstellen. In diesem Fall soll C. _____ Personen eingeladen haben, welche Gegenstände aus dem Haus mitgenommen hätten. Eine strafbare Handlung des Beschwerdegegners 1 ist nicht ersichtlich. Treffen die Aussagen des Beschwerdegegners 1 zu, so hat er C. _____ angefragt, was mit den Gegenständen im Haus zu geschehen habe. Nachdem C. _____ der Verwalter der Liegenschaft und damals der Ehemann der Beschwerdeführerin war, konnte und durfte sich der Beschwerdegegner 1 darauf verlassen, dass die Angaben von C. _____ zutreffen (vgl. dazu Erw. II.3.4). Er konnte davon ausgehen, dass die Vermieter mit dem Vorgehen einverstanden waren. Sein Verhalten ist deshalb nicht strafbar (Art. 13 und Art. 14 StGB).

E. 11

Weitere Rügen erhebt die Beschwerdeführerin nicht. Es ist nicht die Aufgabe des Obergerichts in der angefochtenen Verfügung oder den Strafakten nach allfäll-

- 11 - ligen Fehlern zu suchen. Die Einstellungsverfügung ist unter dem Blickwinkel der von der Beschwerdeführerin gerügten Punkten nicht zu beanstanden.

E. 12

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin unterliegt. Sie hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie des Zeitaufwands des Gerichts ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 2'000.-- festzusetzen (§ 17 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 GebV OG; LS ZH 211.11). Der Beschwerdegegner 1 hat sich im Beschwerdeverfahren nicht geäußert. Ihm ist mangels Aufwendungen im Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen. Es wird beschlossen:

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