

ZH_OBERGERICHT UE180259 vom 28. November 2018

ZH Obergericht, 2018-11-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_UE180259

FR: ZH_OBERGERICHT UE180259 du 28 novembre 2018

IT: ZH_OBERGERICHT UE180259 del 28 novembre 2018

Erwägungen

E. 1

Am 16. Mai 2018 liess A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) bei der Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) Strafanzeige gegen B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) sowie allfällige unbekannte Täterschaft wegen Verdachts auf Betrug und allfällige weitere Delikte erstatten (Urk. 11/4). Mit Verfügung vom 10. September 2018 nahm die Staatsanwaltschaft die Untersuchung nicht an die Hand (Urk. 5).

E. 2

Die Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis sei anzuweisen eine Strafuntersuchung zu eröffnen und durchzuführen.

E. 3

Innert der mit Verfügung vom 27. September 2018 angesetzten Frist leistete die Beschwerdeführerin eine Prozesskaution von Fr. 2'500.– (Urk. 6, 8). Mit Verfügung vom 18. Oktober 2018 wurde der Staatsanwaltschaft und dem Beschwerdegegner 1 Frist zur (freigestellten) Stellungnahme angesetzt (Urk. 9). Die Staatsanwaltschaft verzichtete am 23. Oktober 2018 ausdrücklich auf eine Vernehmung (Urk. 10). Der Beschwerdegegner 1 liess sich innert Frist nicht vernehmen.

E. 3.1

Die Erblasserin setzte in ihrem Testament vom 8. Juli 2006 die Beschwerdeführerin sowie I._____ als Erben ein. Ausserdem verfügte sie u.a., dass die Liegenschaft an der D._____ -Strasse ... (mit dem Einfamilienhaus), inkl. D._____ - Grundstück, in E._____ an den Beschwerdegegner 1 zum "dannzumal geltenden Preis", der durch das F._____ festgesetzt werden soll, verkauft werden soll (Urk. 11/3/2).

E. 3.2

In der Vergleichs- und Prozessabstandsvereinbarung vom 11. September 2017 verzichtete der Beschwerdegegner 1 gegen Leistung einer Prozessabstandszahlung in der Höhe von Fr. 600'000.– auf die Geltendmachung seines erbrechtlichen Anspruchs im Nachlass der Erblasserin betreffend das Grundstück mit dem Einfamilienhaus (Urk. 11/3/8 S. 3). Weiter wurde im Wesentlichen vereinbart, dass die Beschwerdeführerin und I._____ im Gegenzug zum Prozessabstand dem Beschwerdegegner 1 das D._____ -Grundstück vergleichsweise für einen Kaufpreis von Fr. 1'270'000.–, entsprechend dem vom F._____ festgestellten Schätzwert, verkaufen würden (Urk. 11/3/8 S. 4).

- 9 -

E. 3.3

Aus dem Gutachten des F. _____ vom 14. Juli 2016, unterzeichnet von J. _____ und K. _____, geht bezüglich des D. _____-Grundstücks im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes hervor: Ohne Ausnahmegewilligung des Kantons sei dieses wegen Seeabstandsvorschriften nicht überbaubar. Ein Käufer könne das Grundstück in der bestehenden Form nutzen oder sich eine Ausnahmegewilligung erstreiten (spekulativ; Urk. 11/3/6 S. 5). Eine Ausnahmegewilligung sei durch den Kanton zu erwirken, was nur mit einem konkreten Bauprojekt (Baueingabe) und einer allfälligen Beschreitung des Rechtsweges möglich sei. Somit werde der Ist-Zustand bewertet. Aus diesem ergebe sich zum Schätzungszeitpunkt auch der Marktwert. Die Substanzwertmethode führe nicht zum Ziel, weil keine statistisch relevante Anzahl von Werten für private Rasengrundstücke am See (Preise von Liegewiesen in Fr./m²) verfügbar sei. Eine übliche Plausibilisierung sei somit auch nicht möglich. Hingegen werde eine Szenariorechnung ausgewiesen, in der das Grundstück als Bauland mit einem Einfamilienhaus bewertet werde, wobei angenommen werde, dass die Ausnahmegewilligung erteilt werde (Urk. 11/3/6 S. 12). Der Marktwert des D. _____-Grundstücks, welcher sich aus dem Ertragswert errechne, betrage Fr. 1'270'000.– (Urk. 11/3/6 S. 18), der Szenariowert, welcher sich ebenfalls aus dem Ertragswert errechne, betrage Fr. 3'620'000.– (Urk. 11/3/6 S. 22).

E. 3.4

Im Gutachten von Dr. sc. ETH X3. _____ des Zentrums für Bauökonomie und Immobilienbewertung wird bezüglich des Seeabstandes zusammengefasst festgehalten, aufgrund des Seeanstosses sei die Bebaubarkeit der Parzelle eingeschränkt. Nach Gewässerschutzverordnung müsse ein Abstand von 20 m gegenüber von stehenden Gewässern gewahrt werden. Gemäss Auskunft von Herrn L. _____ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich seien jedoch Unterschreitungen des minimalen Gewässerabstandes von 20 m nach Absprache mit den zuständigen Ämtern möglich, wie z.B. bei einer in der Nähe befindlichen Seeparzelle, bei welcher ein Gebäude aktuell in der Bauphase sei mit deutlicher Unterschreitung der 20 m Seeabstand. Die gleiche Meinung stütze das Bauamt der Gemeinde E. _____, Herr M. _____, welcher ebenfalls aussage, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit bei einer Baueingabe der Seeabstand unterschritten würde. Eine Bebauung unter Berücksichtigung des gesetzlichen Seeabstandes von 10 m würde kein sinnvolles Gebäude ermöglichen, weil die Grundfläche unter 30 m² liegen würde. In der vorliegenden Landwertkalkulation mit Berücksichtigung des sich auf dem Wasser befindenden Bootshauses werde davon ausgegangen, dass eine Bebauung unter Reduktion des Seeabstandes möglich sei. Dabei werde die Überbauungsziffer der BZO mit 17 % eingehalten. Der ausgewiesene Marktwert des Grundstücks gelte nur vorbehältlich dieser Annahme (Urk. 11/3/9 S. 4). Es wurde per Stichtag 14. Januar 2016 sodann ein Sach-/Verkehrswert von Fr. 3'050'000.– (Urk. 11/3/9 S. 2, 11 und Anhang S. 6) bzw. ein Ertragswert von Fr. 3'414'200.– (Urk. 11/3/9 Anhang S. 5a) errechnet.

E. 3.5

Die Beschwerdeführerin gab in der polizeilichen Einvernahme vom 9. August 2018 im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes zu Protokoll: Der Anwalt des Beschwerdegegners 1 habe Druck auf sie ausgeübt, damit sie den Seegarten so schnell wie möglich verkaufe (Urk. 11/2 S. 2). Der Beschwerdegegner 1 habe gewusst, dass er im Testament erwähnt worden sei und habe sie ständig angerufen. Dies sei sehr kurz, nachdem die Erblasserin gestorben sei, gewesen. Sie habe dann keine Lust mehr gehabt, das Telefon

abzunehmen, weshalb sie Herrn G._____ beauftragt habe (Urk. 11/2 S. 5 f.). Das Marktwertgutachten des F._____ habe sie gelesen, sie könne aber nicht sagen, ob sie es verstanden habe. Sie habe Herrn G._____ vertraut. Dieser habe gesagt, dass die Marktwertbestimmung von Fr. 1,27 Mio. gut, angemessen sei. Sie habe sich das Gutachten zu jenem Zeitpunkt nicht durch Dritte erklären lassen (Urk. 11/2 S. 7). Sie sei angesichts der Fr. 1,27 Mio. für ein D._____ -Grundstück nicht skeptisch geworden. I._____ habe ihr gegenüber gemeint, dies sei zu wenig. Aber sie hätten Herrn G._____ damals total vertraut. Auf Frage nach dem geringen Schätzwert habe Herr G._____ sie darauf hingewiesen, dass sie dies respektieren müssten, da dies der Wunsch der Erblasserin gewesen sei (Urk. 11/2 S. 8). Als ein Nachbar des Grundstücks gestorben sei, hätten sie eigentlich beide Parzellen gemeinsam verkaufen wollen, um mehr Geld zu erhalten. Deshalb habe es eine Sitzung mit mehreren Personen gegeben (Urk. 11/2 S. 10). Anlässlich derselben habe der Beschwerdegegner 1 zu Herrn G._____ gesagt: "Herr G._____, sie haben mir etwas versprochen". Seither habe sie nicht mehr so viel Vertrauen zu Herrn G._____ gehabt. Sie habe dann "kurz" Rechtsanwältin X2._____ beauftragt. Herr G._____,

- 11 - Frau X2._____ und auch Herr X4._____ hätten ihr gesagt, dass sie an den Beschwerdegegner 1 verkaufen müsse, da es entsprechend im Testament der Erblasserin verfügt worden sei. Frau X2._____ habe anscheinend Personen beauftragt, Wertermittlungen zu machen. Sie habe auch gesagt, dass diese Bewertung in Ordnung, angemessen sei (Urk. 11/2 S. 11). Frau X2._____ habe ihr das Gutachten auch nicht erklärt. Ab dem 23. November 2016 sei dann Rechtsanwalt X4._____ ihr Rechtsvertreter gewesen. Dieser habe ihr das Gutachten des F._____ ebenfalls nicht erklärt (Urk. 11/2 S. 12). Sie bestätigte auf entsprechende Frage, dass sich ihr Verdacht, dass sie getäuscht worden sein könnte, gekommen sei, als sie später zufällig bei einer Besprechung zur Aufnahme einer Hypothek bei einer Bank auf den Schätzwert des D._____ -Grundstücks zu sprechen gekommen seien. Danach habe sie entschieden, ein unabhängiges Drittgutachten anfertigen zu lassen (Urk. 11/2 S. 15). Darauf angesprochen, dass gemäss Strafanzeige zwischen dem Beschwerdegegner 1 und dem F._____, insbesondere den Verfassern des Gutachtens J._____ und K._____, eine Nähe bestehen würde, erklärte sie, ja, das stimme. Sie habe einen Katalog zu Hause und Herr X4._____ sei auch im Katalog. Auf Wiederholung der Frage gab sie im Wesentlichen zu Protokoll, das wisse sie nicht. Sie verneinte sodann, Indizien nennen zu können, welche für eine qualifizierte Nähe von Rechtsanwalt X4._____ zum Beschwerdegegner 1 sprechen würden. Sie habe lediglich in den Rechnungen gesehen, wie lange sie miteinander gesprochen hätten. "Vielleicht schon, aber ich kann es nicht beweisen". Auf die Frage, ob die anderen Rechtsvertreter, G._____ und X2._____, auch damit gemeint seien, erklärte die Beschwerdeführerin, sie sei sich nicht sicher, aber sie glaube schon. Danach gefragt, über welche Tatsachen sie konkret durch den Beschwerdegegner 1 getäuscht worden sei, erklärte sie, er habe gewollt, dass sie so schnell wie möglich verkaufe (Urk. 11/2 S. 17).

E. 4

Sowohl das Gutachten des F._____ als auch dasjenige von Dr. sc. X3._____ kommen auf einen Wert des D._____ -Grundstücks von über Fr. 3 Mio., unter der Voraussetzung, dass ein Wohnhaus ohne Einhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstands zum See genehmigt wird. Eine Schätzung für das D._____ -Grundstück im Ist-Zustand wird im Gutachten von Dr. sc. X3._____ nicht vorgenommen. Dass das Gutachten des F._____ zu Ungunsten der Beschwerde-

- 12 - führerin ausgefallen sein soll, ist nicht ersichtlich, zumal dieses beim Szenariowert für das D.____-Grundstück sogar auf einen höheren Betrag kommt als das Gutachten von Dr. sc. X3.____. Im Gutachten des F.____ wird klar ausgewiesen, dass es sich beim Wert von Fr. 1'270'000.– um den Marktwert im Ist-Zustand und bei den Fr. 3'620'000.– um einen Wert unter der genannten Voraussetzung handelt. Hinweise dafür, dass die Fr. 1'270'000.– völlig unangemessen wären, liegen keine vor und wurden auch nicht vorgebracht. Die Beschwerdeführerin stellt hierzu lediglich Vermutungen an. Zudem wurde im Gutachten des F.____ nachvollziehbar dargelegt, weshalb nicht die Substanzwertmethode gewählt wurde. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdegegner 1 in strafrechtlich relevanter Weise auf die Erstellung des Gutachtens eingewirkt hat. Die Beschwerdeführerin hat keine konkreten Indizien genannt, welche auf eine entsprechende Einflussnahme hinweisen würden. Insbesondere wurde nicht belegt, woraus sie schliesst, dass der Beschwerdegegner 1 dem F.____, insbesondere den Verfassern des Gutachten, sowie "Exponenten" nahestehen soll. Auch bezüglich einer "Nähe" des Beschwerdegegners 1 zu ihren früheren Rechtsvertretern bringt die Beschwerdeführerin lediglich unsubstantiierte Vermutungen vor. Inwiefern es strafrechtlich relevant sein soll, dass der Beschwerdegegner 1 bzw. sein Rechtsvertreter auf den Verkauf des fraglichen Grundstücks gedrängt haben soll, führt die Beschwerdeführerin nicht näher aus. Entsprechendes ist auch nicht ersichtlich. Gleiches gilt für den Umstand, dass der Beschwerdegegner 1 anlässlich einer Sitzung zum damaligen Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, G.____, gesagt haben soll, er habe ihm etwas versprochen, hat doch G.____ die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Vergleichs zwischen den Parteien nicht mehr vertreten. In der Vergleichs- und Prozessabstandsvereinbarung wurde vom Marktwert in der Höhe von Fr. 1'270'000.– ausgegangen, womit die Beschwerdeführerin damals nach eigenen Angaben einverstanden war. Hierzu ist denn auch festzuhalten, dass es sich um einen Vergleich handelt und es in der Natur eines solchen liegt, dass beide Parteien Zugeständnisse machen. Inwiefern sie in diesem Zusammenhang vom Beschwerdegegner 1 oder ihrem damaligen Rechtsvertreter über

- 13 - den Wert des fraglichen Grundstücks getäuscht worden sein soll, ergibt sich weder auf der Beschwerdeschrift noch aus den Akten. Gemäss ihren eigenen Angaben hat das Gutachten des F.____ der Beschwerdeführerin vorgelegen. Der Umstand, dass ihr dieses niemand erklärt haben soll, vermag keine Täuschung darzustellen, zumal es ihr unbenommen war, sich dieses von einem Dritten oder ihrem Anwalt erklären zu lassen. Selbst jemand, der vom Immobiliengeschäft keine Ahnung hat, vermag den Unterschied zwischen dem Marktwert zum Ist-Zustand und dem im Gutachten beschriebenen Szenariowert erkennen. Zudem hatte I.____ am Wert Zweifel und es ist kein besonderes Vertrauensverhältnis zum Beschwerdegegner ersichtlich, welches weitere Abklärungen unnötig gemacht hätte. Insbesondere war die Beschwerdeführerin bereits im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung durch RA X4.____ anwaltlich vertreten (vgl. Urk. 11/3/8 letzte Seite). Unter diesen Umständen lässt sich ein Irrtum oder eine Täuschung nicht nachvollziehen.

E. 5

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich keinerlei Anhaltspunkte dafür ergeben, dass sich der Beschwerdegegner 1 oder andere Personen im Zusammenhang mit dem Verkauf des D.____-Grundstücks des Betrugs oder anderer Straftatbestände strafbar gemacht haben. Ein hinreichender Tatverdacht ist mithin nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin

liess nichts vorbringen, das an diesem Ergebnis etwas zu ändern vermöchte. Dies gilt auch für ihr Vorbringen, wonach das Nachbargrundstück für Fr. 5,4 Mio. ausgeschrieben worden sei, ist doch nicht bekannt, ob dieses mit dem fraglichen D._____-Grundstück der Erblasserin überhaupt vergleichbar ist und ob bzw. für welchen Preis es tatsächlich verkauft wurde (Urk. 2 S. 6). Es ist auch nicht erkennbar, dass irgendwelche Verfahrenshandlungen neue Erkenntnisse zu erbringen vermöchten.

E. 6

Die Staatsanwaltschaft hat das Verfahren somit zu Recht nicht an die Hand genommen, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

- 14 - IV.

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