

ZH_OBERGERICHT UE190379 vom 25. November 2021

ZH Obergericht, 2021-11-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_UE190379

FR: ZH_OBERGERICHT UE190379 du 25 novembre 2021

IT: ZH_OBERGERICHT UE190379 del 25 novembre 2021

Erwägungen

E. 1

Am 7. März 2019 erstatteten A._____, B._____ und C._____ (vorliegend: Beschwerdeführer 1-3) Strafanzeige gegen D._____, E._____ und F._____ ([vorliegend: Beschwerdegegner 1-3] und allfällige weitere involvierte Personen) wegen Betrug, Wucher und ungetreuer Geschäftsbesorgung (Urk. 15/1 und 15/2/1-34 [Beilagen]) im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Bauprojekts in ... G._____.

E. 2

Nach Sichtung der Strafanzeige erteilte die Staatsanwaltschaft See/Oberland (vorliegend: Beschwerdegegnerin 4, nachfolgend: Staatsanwaltschaft) der Kantonspolizei Zürich am 29. März 2019 gestützt auf Art. 309 Abs. 2 StPO den Auftrag für ergänzende Ermittlungen (Urk. 15/3). Die Polizei befragte die Beschwerdeführer 1 und 3 am 27. bzw. 28. Mai 2019 als polizeiliche Auskunftspersonen (Urk. 15/5/1 und 15/5/3). H._____ und I._____ wurden am 21. bzw. 24. Juni 2019 ebenfalls als polizeiliche Auskunftspersonen befragt (Urk. 15/5/5 und 15/5/6). Ergänzend zog die Staatsanwaltschaft am 20. bzw. 23. Mai 2019 Akten des Grundbuchamtes ... und des Friedensrichtersamtes ... bei (Urk. 15/7 und 15/8).

E. 2.1

a) Die Pflicht der Beschwerde führenden Privatklägerschaft, die Kosten der (erbetenen) Verteidigung der obsiegenden beschuldigten Person zu tragen, richtet sich im Beschwerdeverfahren nach Art. 429 und Art. 432 StPO. Bildet eine staatsanwaltschaftliche Verfahrenseinstellung Anfechtungsobjekt des Beschwerdeverfahrens und hatte diese ein Offizialdelikt zum Gegenstand, trägt gemäss Bundesgericht die gegen die Einstellungsverfügung allein Beschwerde erhebende Privatklägerschaft ein latent weiterbestehendes öffentliches Strafverfolgungsinteresse mit. Deshalb geht die Entschädigung der obsiegenden beschuldigten Person im Beschwerdeverfahren für die durch die Anträge im Schuldpunkt verursachten Aufwendungen zulasten des Staates (Art. 429 StPO, m.H. auf zur Publikation bestimmtes BuGer 6B_582/2020, Urteil vom 17. Dezember 2020, E. 4; BGE 141 IV 476) und nur für die durch die Anträge im Zivilpunkt gemachten Aufwendungen zulasten der unterliegenden Privatklägerschaft (Art. 432 Abs. 1 StPO, m.H. auf BuGer 6B_105/2018, Urteil vom 22. August 2018, E. 4), was eine entsprechende Ausscheidung erforderlich macht (seither auch: BuGer 6B_1254/2020, Urteil vom 20. Januar 2021, E. 7). b) Es sind keine Gründe ersichtlich, die bei einer staatsanwaltschaftlichen Nichtanhandnahme ein anderes Vorgehen hinsichtlich der vorstehenden Entschädi-

- 16 - gungsregelung nahe legen würden. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts findet daher vorliegend analoge Anwendung.

E. 2.2

a) Die Strafuntersuchung bezog sich ausschliesslich auf Officialdelikte. Als un-terliegende Partei trifft die Beschwerdeführer gemäss Bundesgericht daher eine Entschädigungspflicht der obsiegenden Beschwerdegegner im Sinne von Art. 432 Abs. 1 StPO nur für die durch die Anträge zum Zivilpunkt verursachten Aufwen-dungen. Da die Nichtanhandnahmeverfügung (naturgemäss) in einem frühen Un-tersuchungsstadium erging und die Beschwerdeführer keine Gelegenheit erhalten hatten, sich als Privatkläger zu konstituieren, liegen auch noch keine konkreten Anträge im Zivilpunkt vor. Entsprechend haben sich die Beschwerdegegner in der Beschwerdeantwort (und Dupliktschrift) nur materiell zur Sache geäussert, d.h. zum Schuldpunkt. Die Vorbringen gelten daher nicht als durch die Anträge zum Zivilpunkt verursachte Aufwendungen und fallen gesamthaft nicht unter die Ent-schädigungspflicht der Beschwerdeführer. Die Entschädigung der Beschwerde-gegner ergeht folglich vollumfänglich zulasten des Staates. b) Die Höhe der Entschädigung für den erbetenen Verteidiger der Beschwerde- gegner richtet sich nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls, der Verantwortung und des Zeitaufwands des Verteidigers – er machte zwei Eingaben von insgesamt rund 13 Seiten, in denen jedoch über weite Strecken lediglich der aktenkundige Sachverhalt aufgelistet wurde – und unter Berücksichtigung der geltend gemach-ten Entschädigung im Umfang von total Fr. 6'200.– (exkl. MwSt. [vgl. Urk. 18 S. 10 und Urk. 33 S. 5]) ist die Entschädigung für die adäquate Wahrnehmung der Verfahrensrechte im Beschwerdeverfahren auf Fr. 2'500.– zuzüglich 7.7 % Mehr-wertsteuer festzusetzen (§ 19 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 AnwGebV). 3. Die Beschwerdeführer haben für das Beschwerdeverfahren eine Sicherheits- leistung von insgesamt Fr. 7'000.– geleistet (Urk. 7 und 23). Diese ist im Umfang von Fr. 1'800.– zur Deckung der Gerichtskosten heranzuziehen und im Restbe- trag (Fr. 5'200.–) den Beschwerdeführern (unter Vorbehalt allfälliger Verrech- nungsansprüche des Staates) nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids zu- rückzuerstatten.

- 17 - Es wird beschlossen:

E. 3

habe jedoch immer wieder vorgegeben, dass er es nicht schaffe, eine Finanzie- rung durch eine Bank für sie aufzutreiben. Letztlich hätten sie sich gezwungen gesehen, das ursprüngliche Grundstück zu parzellieren und die nördliche Parzelle auf die Beschwerdegegner zu übertragen. Die Beschwerdegegner hätten die Fi- nanzierung des Projekts mit allen Mitteln verhindert und vor jeder machbaren Lö- sung abgeraten, die eine direkte Projektbeteiligung der Beschwerdeführer vorge- sehen habe (Urk. 15/1 S. 12 unten). Sie (die Beschwerdeführer) hätten sich somit unerfahren und vertrauensvoll für ca. Fr. 600'000.– verschulden lassen, und das Ganze bloss, um das Grundstück für fast den gleichen Betrag den Beschwerdegegnern wieder verkaufen zu müs- sen. Es sei sicherlich arglistig, auf dem gekauften Grundstück das zunächst an sie (die Beschwerdeführer) verkaufte Projekt zu verwirklichen, ohne es zurück zu kaufen und ohne ihnen (den Beschwerdeführern) die Schulden (aus der Planung, Projektierung etc. im Umfang von ca. Fr. 590'000.–) zu erlassen. Die Beschwer- degegner hätten das Grundstück somit mittels eines ausgeklügelten Plans fast

- 8 - gratis erhalten. Um das Projekt halbwegs rechtsgenügend selbstständig realisie- ren zu dürfen, hätten die Beschwerdegegner dieses zumindest abkaufen müssen und zwar durch Rückbezahlung der erhaltenen über Fr. 200'000.– und durch Er- lass des Darlehens im

Betrag von Fr. 390'000.– (s.a. Urk. 2 S. 5 f. [Rz 6], S. 8 [Rz 10] und S. 14 [Rz 23]).

E. 4

Die Staatsanwaltschaft erkannte dagegen nach eingehender Begründung keine konkreten Hinweise, wonach die Beschwerdegegner basierend auf strafrechtlich relevanten Verhaltensweisen etc. nur darauf aus gewesen seien, die Finanzierung eines im Namen der Beschwerdeführer geführten Bauprojekts scheitern zu lassen, um sich einen Teil des Grundstücks aneignen und dort das ursprüngliche Projekt alleine zu ihrem eigenen Vorteil (ohne Schadloshaltung der Beschwerdeführer) verwirklichen zu können (Urk. 3/2). 5.1 Nach Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO eröffnet die Staatsanwaltschaft eine Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt. Die zur Eröffnung einer Strafuntersuchung erforderlichen tatsächlichen Hinweise auf eine strafbare Handlung müssen erheblich und konkreter Natur sein. Blosser Gerüchte oder Vermutungen genügen nicht. Der Anfangsverdacht soll eine plausible Tatsachengrundlage haben, aus der sich die konkrete Möglichkeit der Begehung einer Straftat ergibt. Die Staatsanwaltschaft verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO). Gemäss Art. 310 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme der Untersuchung, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (lit. a) oder wenn Verfahrenshindernisse bestehen (lit. b). Die Frage, ob ein Strafverfahren durch die Strafverfolgungsbehörde über eine Nichtanhandnahme erledigt werden kann, beurteilt sich nach dem aus dem Lega-

- 9 - litätsprinzip abgeleiteten Grundsatz "in dubio pro duriore" (Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 2 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 319 Abs. 1 und Art. 324 Abs. 1 StPO; BGE 138 IV 86 E. 4.2). Danach darf eine Nichtanhandnahme durch die Staatsanwaltschaft gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen, so bei offensichtlicher Straflosigkeit, wenn der Sachverhalt mit Sicherheit nicht unter einen Straftatbestand fällt, oder bei eindeutig fehlenden Prozessvoraussetzungen. 5.2 Wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, je manden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in einem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt, wird wegen Betrugs mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 146 Abs. 1 StGB). Wer die Zwangslage, die Abhängigkeit, die Unerfahrenheit oder die Schwäche im Urteilsvermögen einer Person dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem andern für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren oder versprechen lässt, die zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis stehen, oder wer eine wucherische Forderung erwirbt und sie weiterveräussert oder geltend macht, wird wegen Wucher mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 157 Ziff. 1 StGB). Der ungetreuen Geschäftsbesorgung macht sich strafbar, wer aufgrund des Gesetzes, eines behördlichen Auftrages oder eines Rechtsgeschäfts damit betraut ist, Vermögen eines andern zu verwalten oder eine solche Vermögensverwaltung zu beaufsichtigen, und dabei unter Verletzung seiner Pflichten bewirkt oder zulässt, dass der andere am Vermögen geschädigt wird. Handelt der Täter in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, so kann auf Freiheitsstrafe von einem Jahr bis zu fünf Jahren erkannt werden (Art. 158 Ziff. 1 StGB). 6.1

Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann vorab auf die Entscheidungsgründe in der angefochtenen Verfügung verwiesen werden (Art. 82 Abs. 4 StPO

- 10 - analog). Die Kammer teilt die Auffassung der Staatsanwaltschaft, dass keine ausreichenden Verdachtsgründe für ein strafrechtlich relevantes Verhalten der Beschwerdegegner vorliegen und allfällige Ansprüche aus der Auflösung des ursprünglichen Baukonsortiums auf zivilrechtlichem Weg geltend gemacht werden müssten. Ergänzend drängen sich die nachfolgenden Erwägungen auf, wobei auf die Parteivorbringen nur insoweit näher einzugehen ist, als es für die Entscheidung notwendig ist, der Gehörsanspruch der Parteien einer ausdrücklichen Auseinandersetzung bedarf und die Beschwerdeschrift den Begründungsanforderungen überhaupt zu genügen vermag. 6.2 a) Die Beschwerdeführer behaupten, dass der Beschwerdegegner 3 ihnen erklärt habe, die N._____ benötige für dringliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt weitere Fr. 200'000.– (Urk. 15/1 S. 9 f. [Rz 7], s.a. Urk. 15/5/1 S. 10 [Rz 67] und Urk. 15/5/3 S. 8 [Rz 55]). Dagegen behaupten die Beschwerdegegner, es habe sich um einen Privatkredit gehandelt, den die Beschwerdeführer (bei P._____, einem ehemaligen Schulkollegen und Inhaber der O._____ GmbH) aufgenommen hätten, um ihre vordringlichsten, auf dem Grundstück lastenden Privatschulden zu tilgen (Urk. 18 S. 4 f. [Rz 10]). Dafür, dass die Fr. 200'000.– tatsächlich von der N._____ im Zusammenhang mit dem Bauprojekt gefordert worden seien, liegen keinerlei Belege o.ä. bei den Akten. Insofern erschöpft sich die Beweislage in den gegenteiligen Parteidarstellungen (s.a. Urk. 27 S. 9 f. [Rz 18] und Urk. 33 S. 3 [Rz 8]), wobei jene der Beschwerdeführer nicht a priori glaubhafter erscheint: Letztere konnten selber lediglich ausführen, sie hätten die Fr. 200'000.– nie gesehen und es sei unklar, wohin das Geld geflossen sei (Urk. 15/1 S. 9-10). Weiter hatte die N._____ für die Forderung von Fr. 383'634.– eine detaillierte Rechnung gestellt (Urk. 15/2/9). Plausible Gründe dafür, weshalb sie im Falle der angeblich geforderten Fr. 200'000.– nicht gleich vorgegangen sein sollte, liegen keine vor. Gleichzeitig verwundert es, dass sich die Beschwerdeführer ohne Vorlage einer Rechnung (o.ä.) der N._____ bei einem (angeblich unbekanntem) Dritten (O._____ GmbH) für einen so hohen Betrag (grundpfandrechtlich gesichert) verschuldet haben wollten. Insofern liegt keine genügend plausible Tatsachengrundlage vor, um auf einen Anfangsverdacht hinsichtlich einer strafrechtlich relevanten Handlung schliessen zu können. Gleichzeitig verliert

- 11 - der in der Strafanzeige grundsätzlich gehegte Verdacht, dass die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer von Beginn wegen mit überhöhten Rechnungen in betrügerischer Weise in eine finanzielle Notlage gedrängt hätten, stark an Überzeugungskraft. b) Das Gleiche gilt für das weiterhin angeführte Argument, bereits das Stellen der (angeblich überhöhten bzw. wucherischen) Rechnung von Fr. 383'634.– sei ein Bestandteil des betrügerischen Konstrukts gewesen, wobei die Beschwerdeführer die gegenteiligen staatsanwaltschaftlichen Überlegungen nicht zu entkräften vermögen (vgl. Urk. 2 S. 13 [Rz 20-21]). Die Staatsanwaltschaft gab zu bedenken, dass zwischen den Parteien schon seit mehreren Jahren eine Vertragsbeziehung hinsichtlich Bauprojekten an nämlicher Örtlichkeit bestanden habe und damit zusammenhängende Leistungen erbracht worden seien. Der in Rechnung gestellte Betrag (Fr 383'634.– vom 19. November 2015) erscheine daher nicht von vorneherein als unverhältnismässig (vgl. zum Ganzen Urk. 3/2 S. 3-5). Weiter führte die Staatsanwaltschaft an, dass der Tatbestand des Betrugs eine arglistige Täuschung verlange. Falls aus Sicht der Beschwerdeführer die Vermutung bestanden

habe, mit der fraglichen Rechnung seien Kosten (im Sinne einer schriftlichen Lü-ge) in Rechnung gestellt worden, die gar nicht geschuldet gewesen seien, sei zu berücksichtigen, dass es den Beschwerdeführern jederzeit freigestanden wäre, bei der N._____ hierzu Erläuterungen anzufordern, die detailliert Aufschluss über das Zustandekommen des Rechnungsbetrages gegeben hätten. Entsprechende Abklärungen seien den Beschwerdeführern zumindest zuzumuten gewesen und hätten bei Bedarf weitere Erkenntnisse gebracht. Es sei davon auszugehen, dass sie mit den hiesigen Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr grundsätzlich vertraut seien, da sie seit mehreren Jahren ein Unternehmen führen. Aufgrund der einfachen Überprüfbarkeit der Rechnung falle ein arglistiges Vorgehen der N._____ nicht in Betracht (a.a.O., S. 5). c) Anstatt sich mit den vorstehenden Erwägungen argumentativ auseinanderzusetzen, halten die Beschwerdeführer weiterhin pauschal daran fest, dass sie den Beschwerdegegnern quasi blindlings vertraut hätten und auch nicht in der Lage gewesen seien, die Höhe der Rechnung, die Inhalte der Verträge etc. zu hinter-

- 12 - fragen bzw. zu verstehen (etwa: Urk. 2 S. 5 f. [Rz 6], S. 7 [Rz 11], S. 9 [Rz 12]). Die Beschwerdeführer konnten jedoch nicht so naiv sein, wie sie vorgeben. Gegenteilig erscheinen sie durchaus geschäftstüchtig. Mit der K._____ führten sie ein Unternehmen, das 2002 gegründet wurde und mittlerweile (je nach Saison in mehreren Geschäftszweigen) insgesamt bis zu 30 Mitarbeiter beschäftigt und über einen Nutzfahrzeugpark verfügt (vgl. https://www.K._____.ch; zuletzt aufgerufen am 25. November 2021). Die Beschwerdeführer durften zweifellos davon ausgehen, dass die Umsetzung eines Projekts der vorliegenden Art angesichts der Nachfrage nach Eigentumswohnungen generell gute Realisierungschancen hat. Dass die Beauftragung der M._____ und die Gründung der Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft allein nicht ein Garant für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts bilden konnte, musste den Beschwerdeführern jedoch ebenso klar sein. Sie räumen selber ein, sich in einer "prekären finanziellen Situation mit Betreibungen und wenig Eigenmitteln" befunden zu haben (Urk. 2 S. 8 [Rz 11]). Die Beschaffung eines Baukredits war daher nicht einfach ein Selbstläufer, wie die Beschwerdeführer suggerieren (vgl. Urk. 2 S. 16 f. [Rz 16]), vor allem auch, weil das Grundstück selber bereits mit einer Grundpfandschuld von Fr. 1'020'000.- (in der 1. Pfandstelle) belastet war (vgl. Urk. 15/2/12 und 15/2/14), d.h. der Kauf seinerzeit – wie die Beschwerdeführer 1 und 3 ausführten – nur mit 20 % Eigenmitteln finanziert worden war (Urk. 15/5/1 S. 4 [Rz 25] und 15/5/3 S. 4 [Rz 23]). Dass eine Finanzierung leichter zu erhalten gewesen wäre, wenn ein bereits "fixfertiges Projekt" inseriert worden wäre und ein Teil der Stockwerkeigentumseinheiten "ab Plan im Voraus" verkauft worden wäre, mag allenfalls zutreffen (vgl. Urk. 2 S. 11 f. [Rz 17]). Allerdings ist ein Verkauf "ab Plan im Voraus" sicherlich schwieriger zu bewerkstelligen und langwieriger als das übliche Vorgehen mittels einer Reservationsmöglichkeit gegen Bezahlung einer Gebühr. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdegegner einen Verkauf der projektierten Einheiten "ab Plan im Voraus" offenbar nicht konkret anstrebten, lässt sich daher nicht ableiten, dass sie die Finanzierung des Projekts als Teil eines betrügerischen Plans von Beginn weg scheitern lassen wollten und/oder den Beschwerdeführern nicht "wirklich helfen wollten", das Bauprojekt selber zu realisieren (a.a.O.). Weiter konnten die Beschwerdeführer nicht davon ausgehen, dass (namentlich) die PBA als Gesell-

- 13 - schafterin auf ihr vertraglich eingeräumtes Honorar (vgl. Urk. 15/2/7 S. 1 [Ziffer 3]) bis nach der erfolgreichen Umsetzung und Realisierung des prognostizierten Ver-

kaufserlöses warten würde. Die Beschwerdegegner behaupten (nicht a priori un- glaubhaft und durch aktenkundige Belege auch nicht widerlegbar), dass sie aus- serhalb der schriftlichen Verträge keine rechtsverbindlichen Zusagen gemacht hätten (Urk. 18 S. 7 [Rz 17/d], s.a. Urk. 27 S. 12 [Rz 27]). Der Behauptung der Beschwerdeführer, die N._____ sei via den Beschwerdegegner 3 über ihre prekäre finanzielle Situation mit Betreibungen und wenig Eigenmitteln von Beginn weg informiert gewesen, steht die Behauptung der Beschwerdegegner gegenüber, die Beschwerdeführer hätten anfangs angegeben, liquide Mittel im Betrag von Fr. 400'000.– (privat oder über die K._____) bereitstellen zu können (Urk. 18 S. 4 [Rz 9] und Urk. 27 S. 9 [Rz 17]). Angesichts der gegenteiligen Parteidarstellungen liegt insofern ebenfalls keine ausreichend plausible Tatsachengrundlage vor, um den Beschwerdegegnern betrügerische Machenschaften vorwerfen zu können, vor allem auch weil sie annehmen durften, dass die Beschwerdeführer als Unter- nehmer eine gewisse Eigenkapitaldecke für die Finanzierung des Projekts mit- bringen würden oder bereitstellen könnten. Der Umstand, dass die Beschwerde- gegner auf ihren Forderungen beharrten bzw. diese konsequent einforderten, mag rückblickend betrachtet unfair erscheinen. Es gereicht ihnen aber – zumin- dest unter strafrechtlichen Gesichtspunkten – nicht zum Vorwurf, da sie im Grun- de genommen nur von einem vertraglich eingeräumten Recht als Gesellschafter Gebrauch machten (vgl. Urk. 15/2/ 7 S. 1 [Ziffer 3]). d) Was die Höhe des Preises von (brutto) Fr. 800'000.– für das parzellierte und im Jahr 2016 verkaufte Teilgrundstück (Kat.-Nr. 3 [586 m²]) angeht, haben die Be- schwerdegegner einen Auszug der Immobilienmarktpreise des Statistischen Am- tes des Kantons Zürich für Wohnbauland zu den Akten gereicht (Urk. 19). Ge- mäss diesem Auszug lag der Median (Zentral- oder Mittelwert) im Kanton Zürich im Jahr 2016 für nicht überbautes (Wohn-)Bauland bei Fr. 1'345.–/m² (Urk. 18 S. 5 [Rz 12] i.V.m. Urk. 19), d.h. die Hälfte der Preise lagen darunter und die an- dere Hälfte darüber. Ausgehend davon resultiert ein (theoretischer oder statisti- scher) Preis von Fr. 788'170.– für die 586 m² grosse Parzelle. Der effektiv erzielte Verkaufspreis der Parzelle (Fr. 800'000.– brutto) korrelierte somit ungefähr mit

- 14 - dem Medianpreis. Die Beschwerdeführer behaupten dagegen, dass das Grund- stück deutlich über dem Medianpreis hätte verkauft werden können. Seit 2014 fänden sich in städtischen Zentren keine Grundstücke der gleichen Grösse unter Fr. 1'200'000.–. Dass die statistischen Immobilienmarktpreise weit unter den tat- sächlichen Marktpreisen lägen, sei bekannt (Urk. 2 S. 10 f. [Rz 21]). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass allenfalls ein deutlich höherer Preis hätte erzielt werden können, und die Beschwerdegegner – mit den Worten der Beschwerde- führer (a.a.O.) – ein "Schnäppchen" machen konnten. Dass der effektive Ver- kaufspreis in einem strafrechtlich relevanten Missverhältnis zum üblichen Markt- preis gestanden haben könnte, ergibt sich daraus aber nicht. Entsprechendes kann aufgrund des Medianpreises, der durchaus als Vergleichsgrösse herange- zogen werden darf, ausgeschlossen werden. e) Falls die Behauptungen der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegner hätten nach dem Kauf des (parzellierten) Teilgrundstücks an der Forderung von Fr. 390'000.– für die Planungs- und Projektierungskosten und auch an einer wei- teren (angeblichen) Forderung von Fr. 200'000.– im Kontext mit dem Bauvorha- ben festgehalten, zutreffend sein sollten, könnte der Sache rückblickend prima vista etwas Unfares anhaften. So allenfalls, wenn die eben erwähnten Forderun- gen effektiv aus den Aufwendungen rund um die Planung etc. des Bauvorhabens resultierten, das (bereits) am 6. Juli 2015 von der Stadt G._____ bewilligt worden war (Urk. 15/2/19), und wenn die Beschwerdegegner das (bewilligte) Bauvorha- ben nach dem Ausscheiden der Beschwerdeführer aus dem Baukonsortium in der Folge Eins-zu-eins (ohne weitergehende

Aufwendungen) tatsächlich umgesetzt haben. Aber auch in diesem Fall müsste letztlich auf zivilrechtlichem Weg geklärt bzw. entschieden werden, ob den Beschwerdeführern gestützt auf den Gesellschaftervertrag etc. nachträglich Ansprüche gegenüber den Beschwerdegegnern zustanden bzw. zustehen. Das Gleiche gilt für angeblich noch nicht verrechnete oder zu Unrecht angerechnete Leistungen, die von den Parteien im Nachhinein (gegenseitig) aus dem Bauvorhaben (einschliesslich Tiefgarage, Einräumung von Grunddienstbarkeiten etc.) geltend gemacht werden. Eine strafrechtliche Relevanz kann darin jedenfalls nicht erblickt werden.

- 15 -

E. 7

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. III. 1. Die Beschwerdeführer 1-3 unterliegen im Beschwerdeverfahren, da sie mit ihrem Hauptantrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung und Eröffnung/Fortführung der Strafuntersuchung nicht durchzudringen vermochten. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind daher ausgangsgemäss den Beschwerdeführern 1-3 aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Gerichtsgebühr ist innerhalb des Gebührenrahmens gemäss § 17 Abs. 1 GebV OG und in Beachtung der Bemessungskriterien nach § 2 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'800.– festzusetzen.

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