

ZH_OBERGERICHT UE240291 vom 25. Juni 2025

ZH Obergericht, 2025-06-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_UE240291

FR: ZH_OBERGERICHT UE240291 du 25 juin 2025

IT: ZH_OBERGERICHT UE240291 del 25 giugno 2025

Erwägungen

E. 1

Am 22. März 2024 erstattete Rechtsanwalt X._____ namens und im Auftrag von C._____ Strafanzeige gegen D._____ wegen Drohung etc. (sep. Strafverfah- ren) sowie gegen B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) wegen Urkunden- fälschung, wobei er beantragte, betreffend den Vorwurf der Urkundenfälschung die A._____ AG als Geschädigte zu begrüssen (Urk. 18/1). Am 15. August 2024 verfügte die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland (nachfolgend: Staatsanwalt- schaft) die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung betreffend Urkundenfäl- schung (Urk. 3/2).

E. 1.1

Gemäss Art. 382 Abs. 1 StPO kann jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat, ein Rechtsmit- tel ergreifen. Als Partei gilt unter anderem die Privatklägerschaft (Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO). Unter den Begriff der Privatklägerschaft fällt die geschädigte Person, die ausdrücklich erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilklägerin zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 StPO), wobei sie sich spätestens bis zum Abschluss des Vorverfahrens als solche zu konstituieren hat (Art. 118 Abs. 3 StPO). Hat die geschädigte Person von sich aus keine Erklärung abgegeben, so weist sie die Staatsanwaltschaft nach Eröffnung des Vorverfahrens auf diese Möglichkeit hin (Art. 118 Abs. 4 StPO). Geschädigt ist, wer durch die Straftat in seinen Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO). Unmittelbar verletzt und geschädigt im Sinne von Art. 115 StPO ist, wer Träger des durch die verletzte Strafnorm geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsgutes ist und somit unter den Schutzbereich der verletzten Strafnorm fällt (BSK StPO- Mazzucchelli/Postizzi, 3. Aufl. 2023, Art. 115 N 21). Geschädigte, die sich nicht als Privatkläger konstituiert haben, können eine Nichtanhandnahme- oder Einstellungsverfügung mangels Parteistellung grundsätzlich nicht anfechten. Diese Einschränkung gilt dann nicht, wenn die geschädigte Person noch keine Gelegenheit hatte, sich zur Frage der Konstituierung zu äussern (BGE 141 IV 380 E. 2.2, Urteil des Bundesgerichts 6B_33/2019 vom 22. Mai 2019 E. 3).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, sich als Privatklägerin konstituiert zu haben (Urk. 2 S. 3 f. N 4). Derartiges ergibt sich jedoch nicht aus den Akten. Strafanzeige hatte – wie bereits gesagt – Rechtsanwalt X._____ namens und im Auftrag von C._____ erstattet. C._____ konstituierte sich als Privatkläger, "soweit er direkt geschädigt sei" (Urk. 18/1 S. 2). Rechtsanwalt X._____ verfügte zum da- maligen Zeitpunkt auch nicht über eine entsprechende Bevollmächtigung der Be- schwerdeführerin. Betreffend die Beschwerdeführerin beantragte er, diese bezüg- lich des Vorwurfs der Urkundenfälschung von Amtes wegen als Geschädigte zu begrüssen (Urk. 18/1 S. 4 N 5). Da jedoch direkt die

Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung verfügt wurde und die Beschwerdeführerin dementsprechend

- 4 - nicht die Gelegenheit erhielt, sich zur Frage der Konstituierung zu äussern, ist die fehlende Konstituierung als Privatklägerin vorliegend nicht von Belang.

E. 2

Die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland sei anzuweisen, eine Strafuntersuchung durchzuführen.

E. 2.1

Urkundendelikte bezwecken in erster Linie den Schutz der Allgemeinheit, nämlich den Schutz von Sicherheit und Zuverlässigkeit des Rechtsverkehrs mit Urkunden als Beweismitteln sowie des öffentlichen Vertrauens in den Urkundenbeweis. Private Interessen können nur ausnahmsweise unmittelbar verletzt sein, wenn sich das Delikt auf die Benachteiligung einer bestimmten Person richtet. Dies ist namentlich der Fall, wenn die Urkundenfälschung auf die Verfolgung eines weitergehenden, wirtschaftlichen Zwecks abzielt und insofern als blossere Vorbereitungshandlung eines schädigenden Vermögensdelikts erscheint (BGE 140 IV 155 E. 3.3.3, 148 IV 170 E. 3.5.1; Urteil des Bundesgerichts 7B_207/2024 vom

E. 2.2

Gemäss Strafanzeige soll das von der Beschwerdegegnerin verfasste Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 21. Februar 2024 Fehler aufweisen. So sei im Protokoll unter Ausgangslage festgehalten, dass es die Beschwerdeführerin unterlassen habe, bis zum Datum der ersten Eigentumsübertragungen am 13. Dezember 2022 einen Verwaltungsvertrag mit einer Liegenschaftsverwaltung abzuschliessen. Dies treffe jedoch nicht zu und sei auch nicht geäussert worden (Urk. 18/1 S. 9 f. N 20 f.). Die Beschwerdeführerin macht nun geltend, dass ihr diese als Faktum hingestellte Behauptung schade. Sie befinde sich als Verkäuferin der Stockwerkeinheiten mit Käufern in einer rechtlichen Auseinandersetzung um die Frage der vertragskonformen Erfüllung. Das Protokoll sei für diese Auseinandersetzung von erheblicher Relevanz und dürfte als Beweisurkunde in den Prozess einfliessen (Urk. 2 S. 4 N 4 und S. 7 N 14). Die Beschwerdeführerin macht somit geltend, die beanzeigte Urkundenfälschung ziele auf ihre Benachteiligung ab bzw. sinngemäss, die Urkunde werde für einen (zukünftigen) Prozessbezug herangezogen werden. Ob sie hiermit eine unmittelbare Verletzung in ihren Rechten rechtsgenügend dargelegt hat, kann angesichts des Verfahrensausgangs – die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen – offenbleiben.

E. 2.3

Die zweite fehlerhafte Protokollierung soll die Abberufung der Verwaltung betreffen. Im Protokoll der Beschwerdegegnerin sei hierzu festgehalten worden,

- 5 - dass die Verwaltung E. _____ als neue Verwaltung infolge Mehrheitsbeschluss zuständig sei. Dies sei zwar beantragt worden, doch entschieden worden sei, dass die E. _____ eine Verwaltungsofferte an die F. _____ einreichen müsse (Urk. 18/1 S. 10 N 22).

Diesbezüglich fehlt es an jeglichen Ausführungen der Beschwerdeführerin, weshalb sie beschwerdelegitimiert sein sollte bzw. weshalb sie hierdurch benachteiligt sein sollte. Sie macht einzig geltend, dass die E. _____ davon in ungerechtfertigter Weise profitiere (Urk. 2 S. 7 N 15), nicht jedoch weshalb sie selber hiervon unmittelbar betroffen sein soll, zumal

die Abberufung der gemäss ihrer Darstellung von ihr bestellten Verwalterin unstrittig ist (Urk. 2 S. 4 f. N 7). Die Begründungspflicht gemäss Art. 396 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 385 Abs. 1 StPO bezieht sich auch auf die Darlegung der Eintretensvoraussetzungen, sofern sie nicht offensichtlich gegeben sind. Dies gilt insbesondere für anwaltlich vertretene Parteien (BGE 138 IV 86 E. 3, 141 IV 284 E. 2.3 [Pra 2015 Nr. 91]; Urteile des Bundesgerichts 1B_404/2021 vom 19. Oktober 2021 E. 1.3 in fine [nicht publiziert in BGE 148 IV 82] und 7B_112/2022 vom 22. November 2023 E. 2.1). Dementsprechend ist in diesem Umfang auf die Beschwerde nicht einzutreten. III. 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. Sie verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO). Gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind. Die Frage, ob ein Strafverfahren über eine Nichtanhandnahme erledigt werden kann, beurteilt sich nach dem aus dem Legalitätsprinzip abgeleiteten Grundsatz "in dubio pro durore" (Art. 5 Abs. 1 BV sowie Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 319 Abs. 1 und Art. 324 Abs. 1 StPO). Danach darf eine Nichtanhandnahme durch die Staatsanwaltschaft gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen. Der Grundsatz "in

- 6 - durore" ist unter Würdigung der im Einzelfall gegebenen Umstände zu handhaben (BGE 137 IV 285 E. 2.3; Urteile des Bundesgerichts 6B_810/2020 vom 14. September 2020 E. 2.1 und 7B_637/2023 vom 6. Januar 2025 E. 2.1). 2. Der relevante Sachverhalt stellt sich gemäss Strafanzeige im Wesentlichen wie folgt dar: Am 21. Februar 2024 soll eine Versammlung der Eigentümer der G.____-strasse ... in H.____ stattgefunden haben, wobei I.____ der F.____ ein Protokoll erstellt habe. Bei dieser Versammlung sei u.a. über die Frage der Verwaltung abgestimmt worden, wobei I.____ abberufen worden sei. In der Folge sei der Beschwerdeführerin ein weiteres Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung zugestellt worden, welches die Beschwerdegegnerin namens der E.____ erstellt habe. U.a. sei im Protokoll unter Ausgangslage festgehalten, dass es die Beschwerdeführerin unterlassen habe, bis zum Datum der ersten Eigentumsübertragungen am 13. Dezember 2022 einen Verwaltungsvertrag mit einer Liegenschaftsverwaltung abzuschliessen. Dies treffe nicht zu und sei auch nicht geäussert worden (Urk. 18/1 S. 8 f. N 17 f. und N 20).

E. 3

Innert Frist ging die Sicherheitsleistung in Höhe von Fr. 2'000.– ein (Urk. 6, Urk. 9). Die Beschwerdegegnerin nahm mit Eingabe vom 1. Oktober 2024 Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdeführerin (Urk. 12). Die Staatsanwaltschaft beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde und verzichtete im Weiteren auf eine Stellungnahme (Urk. 15). Die Untersuchungsakten gingen in elektronischer Form ein (Urk. 18). Mit Eingabe vom 7. November 2024 replizierte die Beschwerdeführerin (Urk. 22).

- 3 - II.

E. 3.1

Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung zusammengefasst damit, dass das Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung in Bezug auf die von der Beschwerdeführerin monierte Passage unter "Ausgangslage" keine für eine Falschbeurkundung notwendig erhöhte Glaubwürdigkeit aufweise. Darin sei keine Äusserung enthalten, deren Zweck und Eigenschaft es sei, eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen. Der Beweis des Vorliegens eines gültigen Verwaltungsvertrages liege in diesen Dokumenten selbst, jedenfalls nicht in einer behaupteten Ausgangslage anlässlich einer Versammlung, weshalb der Tatbestand der Urkundenfälschung nicht erfüllt sei. Ausserdem sei das Strafrecht als ultima ratio konzipiert. Zivilrechtliche Streitigkeiten seien grundsätzlich auf den Zivilweg zu verweisen. Der Beschwerdeführerin sei gemäss Strafanzeige das Protokoll zugestellt worden, wobei auf die Möglichkeit der Einsprache hingewiesen worden sei. Ihr sei somit offen gestanden, eine Berichtigung zu verlangen (Urk. 3/2).

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin bringt zusammengefasst vor, dass die Staatsanwaltschaft Art. 6 StPO und Art. 251 StGB verletzte, da sie für die vorliegende

- 7 - Sachlage das Strafrecht als nicht anwendbar erkläre. Weiter ergebe sich aus Art. 712n ZGB die besondere Bedeutung des Protokolls, wonach Beschlüsse zu protokollieren seien und das Protokoll aufzubewahren sei. Es bestehe daher eine erhöhte Glaubwürdigkeit für dessen Inhalt. Beim Protokollführer bestehe denn eine besondere Vertrauensstellung für den Inhalt eines Protokolls (Urk. 2, Urk. 22).

E. 3.3

Die Beschwerdegegnerin stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, dass die Rechtsauffassung der Staatsanwaltschaft korrekt sei. Es handle sich klarerweise um eine zivilrechtliche Angelegenheit. Eine strafbare Handlung gehe aus ihrem Protokoll nicht hervor. Die zwei unterschiedlichen Protokolle widerspiegeln einzig und alleine die unterschiedlichen Rechtsauffassungen der Parteien (Urk. 12). 4.1.1. Gemäss Art. 251 Ziff. 1 StGB macht sich wegen Urkundenfälschung strafbar, wer in der Absicht, jemanden am Vermögen oder an andern Rechten zu schädigen oder sich oder einem andern einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen, eine Urkunde fälscht oder verfälscht, die echte Unterschrift oder das echte Handzeichen eines andern zur Herstellung einer unechten Urkunde benützt oder eine rechtlich erhebliche Tatsache unrichtig beurkundet oder beurkunden lässt. Die Falschbeurkundung betrifft die Errichtung einer echten, aber unwahren Urkunde, bei der der wirkliche und der in der Urkunde enthaltene Sachverhalt nicht übereinstimmen. Sie erfordert eine qualifizierte schriftliche Lüge. Eine solche nimmt die Rechtsprechung an, wenn dem Schriftstück eine erhöhte Glaubwürdigkeit zukommt und der Adressat ihm daher ein besonderes Vertrauen entgegenbringt. Dies ist der Fall, wenn allgemeingültige objektive Garantien die Wahrheit der Erklärung gegenüber Dritten gewährleisten, die gerade den Inhalt bestimmter Schriftstücke näher festlegen. Blosser Erfahrungsregeln hinsichtlich der Glaubwürdigkeit irgendwelcher schriftlicher Äusserungen genügen dagegen nicht, mögen sie auch zur Folge haben, dass sich der Geschäftsverkehr in gewissem Umfang auf die entsprechenden Angaben verlässt (Urteil des Bundesgerichts 6B_1277/2023 vom 26. März 2024 E. 2.3.1, insb. mit Verweis auf BGE 146 IV 258 E. 1.1).

- 8 - 4.1.2. Urkunden sind gemäss Art. 110 Abs. 4 Satz 1 StGB u.a. Schriften, die bestimmt und geeignet sind, eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen. Die Tatbestände des Urkundenstrafrechts schützen das Vertrauen, das im Rechtsverkehr einer Urkunde als Beweismittel entgegengebracht wird. Der Urkundencharakter eines Schriftstücks ist relativ. Es kann mit Bezug auf bestimmte Aspekte Urkundenqualität haben, hinsichtlich anderer Gesichtspunkte nicht. Nach der Gerichtspraxis kann sich unmittelbar aus dem Gesetz oder aus der Verkehrsübung bzw. dem Sinn oder der Art des Schriftstücks ergeben, ob dieses zum Beweis einer bestimmten Tatsache bestimmt und geeignet ist (Urteil des Bundesgerichts 6B_1277/2023 vom 26. März 2024 E. 2.3.1, insb. mit Verweis auf BGE 146 IV 258 E. 1.1).

4.1.3. Gemäss Art. 712n Abs. 2 ZGB sind Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung im dem Sinne konstitutive Wirkung zu, dass nur ein aus ihm ersichtlicher Beschluss rechtliche Wirkung hat. Dies ist so zu verstehen, dass ein nicht protokollierter Beschluss grundsätzlich keine Rechtswirkungen zeitigt, nicht aber umgekehrt, dass ein protokollierter Beschluss weiter besteht, nachdem er im Anfechtungsverfahren aufgehoben wurde (Urteile des Bundesgerichts 5C.254/2006 vom 8. November 2007 E. 3.1 und 5A_357/2022 vom 8. November 2023 E. 5.4.2.3 [nicht publiziert in BGE 150 III 113]). Eine falsche Protokollierung kann berichtigt bzw. innert Frist gemäss Art. 75 ZGB angefochten werden (Haas, Fallstricke bei der Protokollierung der Stockwerkeigentümersammlung, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, S. 41 ff.; CHK-Wermelinger, 4. Aufl. 2023, Art. 712n ZGB N 8a; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5A_364/2011 vom

E. 5

Februar 2025 E. 1.2).

E. 8

Juli 2011 E. 3.4 in fine). 4.2. Im von der Beschwerdegegnerin erstellten Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung ist unter Ausgangslage festgehalten: "Die A._____ AG hat es versäumt, bis zum Datum der ersten Eigentumsübertragungen am 13. Dezember 2022 [...] einen Verwaltungsvertrag mit einer Liegenschaftsverwaltung abzusch-

- 9 - liessen." (Urk. 18/2/7 S. 2). Es handelt sich hierbei nicht um eine Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der genannten "Feststellung" kommt – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin (Urk. 2 S. 8 N 18) – keine Urkundenqualität bzw. Beweiskraft zu. Die Staatsanwaltschaft hat zutreffend festgehalten, dass der Beweis des Vorliegens eines gültigen Verwaltungsvertrages in jenem Dokument selbst liegt und nicht in einer behaupteten Ausgangslage in einem Protokoll über eine Stockwerkeigentümersammlung (Urk. 3/2 S. 3), zumal über die besagte Versammlung ein zweites Protokoll erstellt worden ist (Urk. 18/2/2) und gemäss Beschwerdeführerin die Protokollführungskompetenz nicht bei der Beschwerdegegnerin gelegen habe (Urk. 2 S. 5 N 9), bzw. es strittig ist, wer formell Protokollführerin der besagten Versammlung war (Urk. 12 S. 6 und S. 8). Die beanzeigte Passage im Protokoll ist dementsprechend nicht von strafrechtlicher Relevanz. Die Staatsanwaltschaft hat folglich zutreffend angemerkt (Urk. 3/2 S. 3 f.), dass ein Strafverfahren nicht der Klärung einer rein zivilrechtlichen Auseinandersetzung dient. 5. Zusammenfassend hat die Staatsanwaltschaft zu Recht die

Nichtanhand- nahme einer Strafuntersuchung betreffend die im beanzeigten Protokoll unter "Ausgangslage" wiedergegebene Passage verfügt. Folglich ist die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen. IV. 1. Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie des Aufwands des Gerichts ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'400.– festzusetzen (§ 17 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. b - d GebV OG), ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und aus der Sicherheitsleistung zu beziehen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Infolge Unterliegens ist der Beschwerdeführerin keine Entschädigung zuzusprechen. 2. Die Beschwerdeführerin ist weiter antragsgemäss zu verpflichten, die Beschwerdegegnerin für die Aufwendungen ihrer anwaltlichen Vertretung zu entschädigen. Es mag sich zwar bei Urkundenfälschung um ein Offizialdelikt handeln, doch liegt der Beschwerdeerhebung offensichtlich eine zivilrechtliche Strei-

- 10 - tigkeit zu Grunde und hat die Beschwerdeführerin zudem bezüglich eines Teilvorwurfs nicht einmal ihre Beschwerdelegitimation ausweisen können. Dementsprechend ist nicht von einem latent fortbestehenden öffentlichen Strafverfolgungsinteresse auszugehen. Die Beschwerdegegnerin lässt geltend machen, ihr anwaltlicher Aufwand belaufe sich auf 8 Stunden à Fr. 250.– zzgl. MwSt. (Urk. 12 S. 11). Hierzu äusserte sich die Beschwerdeführerin in ihrer Replik nicht. Sowohl der geltend gemachte Aufwand als auch der Stundenansatz erweisen sich als angemessen. Dementsprechend ist die Beschwerdeführerin zu verpflichten, die Beschwerdegegnerin für ihre anwaltlichen Aufwendungen mit Fr. 2'162.– (8 x Fr. 250.– zzgl. 8.1% MwSt.) zu entschädigen. Die Entschädigung ist im Umfang von Fr. 600.– von der Gerichtskasse aus der Sicherheitsleistung an die Beschwerdegegnerin zu überweisen.

- 11 - Es wird beschlossen:

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