

ZH_OBERGERICHT UE250011 vom 30. Januar 2026

ZH Obergericht, 2026-01-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_UE250011

FR: ZH_OBERGERICHT UE250011 du 30 janvier 2026

IT: ZH_OBERGERICHT UE250011 del 30 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Der Bezirksrat Zürich erstattete am 15. April 2021 Strafanzeige gegen Rechts- anwalt Dr. iur. B._____, Rechtsanwältin MLaw A._____ und weitere Personen wegen des Verdachts einer Verletzung des Bundesgesetzes vom 16. Dezem- ber 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41). Der Strafanzeige lag folgender Sachverhalt zu- grunde (vgl. Urk. 3/1 S. 1-4): Die C._____ AG (fortan C._____) kaufte am 26. Februar 2020 sämtliche von D._____ gehaltenen Aktien der E._____ AG (fortan E._____) zum Preis von CHF 3.1 Mio. Beide Gesellschaften betätigten sich u.a. im Immobilienhandel und hatten ihren Sitz in Zürich. D._____ ist Schweizer Staatsbürger mit Wohnsitz in Hauptaktionärin der C._____ ist F._____. Sie ist die Tochter von G._____ und H._____, welche beide deutsche Staatsbürger sind und ihren Wohnsitz im Ausland haben. Im Jahr 2018 nahm F._____ die Schweizer Staatsbürgerschaft an. Im Zeitpunkt des Kaufs der E._____ -Aktien hatte sie ihren Wohnsitz in Gemäss dem Kaufvertrag sollte der Kaufpreis für die Aktien der E._____ AG durch Verrechnung diverser Forderungen der C._____ gegenüber D._____ bezahlt werden. Der Kaufvertrag wurde am 16. Dezember 2020 vollzogen. Aufgrund einer Anzeige eröffnete der Bezirksrat Zürich am 11. Februar 2021 ein Verfahren gegen C._____ zur nachträglichen Prüfung der Bewilligungs- pflicht des Erwerbs von Grundstücken in I._____ und J._____ im Jahr 2015 sowie des Erwerbs der E._____ -Aktien im Jahr 2020. Rechtsanwalt Dr. iur. B._____ und Rechtsanwältin MLaw A._____, welche die C._____ sowie F._____ vertraten, beantragten die Feststellung, dass der im Jahr 2015 er- folgte Grundstückserwerb unter die Bewilligungspflicht falle, der Erwerb der E._____ -Aktien im Jahr 2020 dagegen nicht bewilligungspflichtig sei, weil der Kaufpreis mit Forderungen gegenüber Schweizer Gesellschaften und Schwei-

- 3 - zer Bürgern getilgt worden sei und die Alleinaktionärin der C._____ seit 2018 über die Schweizer Staatsbürgerschaft verfüge. Der Bezirksrat stellte mit Beschluss vom 23. Juni 2022 fest, dass nicht nur der Erwerb der Grundstücke in I._____ und in J._____, sondern auch der Kauf der E._____ -Aktien einer Bewilligung bedurft hätten und diese Bewilligung nicht erteilt werde. Er begründete den Entscheid zum einen damit, dass F._____ treuhänderisch für ihren Vater, G._____, agiert und sich mindestens bis Mitte 2019 nicht um die Belange der C._____ gekümmert habe. Es müsse angenommen werden, dass G._____ einen erheblichen Einfluss auf die C._____ ausübe und von einer ausländischen Beherrschung der C._____ auszugehen sei. Zum andern begründete der Bezirksrat die Verweigerung der Bewilligung damit, dass das für den Erwerb der Grundstücke und der E._____ -Aktien benötigte angebliche Eigenkapital fast ausnahmslos aus Dar- lehen von der K._____ AG (später L._____ AG) bestehe, deren Eigentümer G._____ sei. Es sei davon auszugehen, dass die C._____ seit 2014 auslän- disch beherrscht sei, da sie weitgehend durch Darlehen der K._____ AG ka- pitalisiert worden sei. Daran habe sich bis zum Kauf

der E.____-Aktien im Jahr 2020 nichts geändert. Dass der Kaufpreis für die E.____-Aktien durch Verrechnung von Forderungen gegen einen Schweizer Schuldner getilgt worden sei, sei unerheblich. In der Strafanzeige äusserte der Bezirksrat gegen Rechtsanwalt Dr. iur. B.____ und Rechtsanwältin MLaw A.____ den Verdacht, dass die Beschuldigten als Rechtsvertreter der C.____ und von F.____ beim Erwerb und der Übertragung der Anteile an den E.____-Aktien auf die C.____ das Bewilligungsgesetz bewusst ignoriert hätten.

E. 1.1

Die Beschwerdegegner stellten sich in der Beschwerdeantwort auf den Standpunkt, die Beschwerde sei rechtsfehlerhaft allein vom Bezirksratspräsidenten erhoben worden. Nach dem klaren Wortlaut von § 154 GOG/ZH stehe das Beschwerderecht ausschliesslich der Behörde als Ganzes, nicht jedoch einem einzelnen Behördenmitglied zu. Zur Beschwerdeerhebung sei ein Kollegialentscheid erforderlich. Ein solcher sei nicht vorgelegt worden. Der Bezirks-

- ratspräsident als einzelnes Organ sei nicht befugt, die Einstellungsverfügung anzufechten (Urk. 9 S. 2 und Urk. 11 S. 3-4).

E. 1.2

In der Replik wendete der Bezirksratspräsident ein, er habe die Beschwerde nicht in eigenem Namen, sondern namens und willens des Bezirksrats erhoben. Dies zeigten die Formulierungen in der Beschwerdeschrift ("wir erheben Beschwerde", "weshalb der Bezirksrat darum ersucht, die angefochtene Verfügung aufzuheben"). Die entsprechende Vertretungsbefugnis ergebe sich aus Art. 4 Abs. 1 des Organisations- und Geschäftsreglements des Bezirksrats. Weder das Reglement noch ein übergeordnetes Gesetz verlange für die Anfechtung der Einstellungsverfügung zwingend einen Beschluss der Kollegialbehörde, zumal es sich angesichts der kurzen Beschwerdefrist von 10 Tagen um eine dringliche Angelegenheit handle (Urk. 21 S. 2).

E. 1.3

Gemäss Art. 382 Abs. 1 StPO kann jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat, ein Rechtsmittel ergreifen. Die Einstellung des Verfahrens können die Parteien innert 10 Tagen bei der Beschwerdeinstanz anfechten (Art. 322 Abs. 2 StPO). Parteien sind gemäss Art. 104 Abs. 1 StPO die beschuldigte Person (lit. a), die Privatklägerschaft (lit. b) und im Haupt- und Rechtsmittelverfahren die Staatsanwaltschaft (lit. c). Nach Art. 104 Abs. 2 StPO können Bund und Kantone weiteren Behörden, die öffentliche Interessen zu wahren haben, volle oder beschränkte Parteirechte einräumen. Die Einräumung der Parteistellung an eine Behörde oder Amtsstelle muss in einem Gesetz im formellen Sinn ausdrücklich vorgesehen sein (BGer, Urteil 1B_158/2018 vom 1.7.2018 E. 2.6). Werden der Behörde oder der Amtsstelle volle Parteirechte eingeräumt, so umfasst dies sämtliche möglichen Parteirechte (HENRIETTE KÜFFER, in: Basler Kommentar zur Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, Art. 104 N 25a), mithin auch die Rechtsmittelbefugnis. Die Parteirechte werden durch die Behördenmitglieder ausgeübt, die über eine entsprechende Vertretungsbefugnis verfügen. Die Vertretungsbefugnis

- 7 - ergibt sich aus den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (KÜFFER, a.a.O., Art. 104 N 25).

E. 1.4

Im Kanton Zürich sieht § 154 des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (LS 211.1; GOG) vor, dass Behörden und Stellen, die in Wahrung der ihrem Schutz anvertrauten Interessen Strafanzeige erstattet haben, gegen Nichtanhandnahme- und Einstellungsverfügungen Beschwerde erheben können. § 154 GOG übernimmt den Behördenbegriff von Art. 104 Abs. 2 StPO (ROBERT HAUSER/ERHARD SCHWERI/VIKTOR LIEBER, GOG: Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010, 2. Aufl. 2017, § 154 N 2). Gleich wie bei Art. 104 Abs. 2 StPO ist nach dem Gesetzeswortlaut nicht das einzelne Behördenmitglied, sondern die Behörde oder Stelle als Institution zur Anfechtung von strafprozessualen Endentscheidungen befugt. Der Bezirksrat ist gemäss § 4 lit. a des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EG BewG; LS 234.1) Bewilligungsbehörde im Sinne von Art. 15 Abs. 1 lit. a BewG. Dementsprechend ist der Bezirksrat befugt, Nichtanhandnahme- und Einstellungsverfügungen betreffend Straftatbeständen des Bewilligungsgesetzes mit strafprozessualer Beschwerde anzufechten. Die Beschwerdegittimation des Bezirksrats als Institution ist bei mutmasslich begangenen Straftaten gemäss dem Bewilligungsgesetz unbestrittenermassen gegeben.

E. 1.5

Der Bezirksrat untersteht dem Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG; LS 173.1). Nach § 4 BezVG konstituieren sich die Bezirksbehörden selbst. Für die Konstituierung und die Geschäftsordnung gelten §§ 6, 38-44, 46 und 52 des Gemeindegesetzes sinngemäss (GG; LS 131.1). Der Bezirksrat kann Beschluss fassen, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist (§ 4 BezVG i.V.m. § 39 Abs. 1 GG). Als Grundsatz gilt, dass er seine Entscheide nach gemeinsamer Beratung als Kollegium trifft. In Ausnahmefällen kann er aber auf dem Zirkularweg entscheiden (§ 4 BezVG i.V.m. § 39 Abs. 2 GG). Vom Grundsatz des Kollegialentscheids gibt es ebenfalls Ausnahmen. Können dringende Angelegenheiten nicht rechtzeitig in der Behörde behandelt werden, so entscheidet die Präsidentin oder der Präsident an ihrer Stelle und informiert die Behörde (§ 4 BezVG i.V.m. § 41 Abs. 1 GG). Eine Behörde kann die Präsidentin oder den Präsidenten zudem ermächtigen, Angelegenheiten von geringer Bedeutung selbst zu entscheiden (§ 4 BezVG i.V.m. § 41 Abs. 2 GG).

E. 1.6

Im Organisations- und Geschäftsreglement des Bezirksrats und der Bezirksratskanzlei des Bezirks Zürich (OGR BR Zürich; Stand 21.9.2024; Urk. 22) werden die gesetzlichen Vorgaben übernommen und verdeutlicht. Danach wird der Präsident des Bezirksrats ermächtigt, in dringenden Angelegenheiten, die nicht rechtzeitig in der Behörde behandelt werden können, selbst zu entscheiden. Er hat die Behördenmitglieder darüber nachträglich zu informieren (Art. 13 Abs. 6 OGR BR Zürich). Zudem wird dem Bezirksratspräsidenten die Vertretung und Interessenwahrung gegenüber Dritten und der Öffentlichkeit übertragen (Art. 4 OGR BR Zürich).

E. 1.7

Die Strafanzeige gegen die Beschwerdegegner basiert auf einem Bezirksratsbeschluss vom 15. April 2021 (Urk. 17/20101038 ff.). Sie wurde vom Bezirksratspräsidenten

unterzeichnet (Urk. 17/20101037). Der Entscheid zur Anfechtung der Einstellungsverfügung wurde dagegen nicht im Kollegium getroffen, sondern der Bezirksratspräsident erhob die Beschwerde namens des Kollegiums, ohne sich auf einen Beschluss abzustützen bzw. einen Beschluss vorzulegen. In der Replik äusserte er die Auffassung, als Präsident sei er berechtigt, das Kollegium zu vertreten. Weder das Reglement noch ein übergeordnetes Gesetz verlange für die Beschwerdeerhebung zwingend einen formellen Beschluss des Bezirksrats. Dieser Standpunkt steht allerdings im Widerspruch zu § 4 BezVG i.V.m. § 39 Abs. 1 und Abs. 2 GG, wonach der Bezirksrat seine Entscheide mit der Mehrheit seiner

- 9 - Mitglieder im Kollegium trifft. Es stellt sich daher die Frage, ob sich der Präsident bei seinem Vorgehen auf § 41 Abs. 1 und Abs. 2 GG berufen könnte. Der Bezirksratspräsident machte nicht geltend, bei der Beschwerdeerhebung handle es sich um eine Angelegenheit von geringer Bedeutung, weshalb er vom Kollegium in Anwendung von § 4 BezVG i.V.m. § 41 Abs. 2 GG ermächtigt worden sei, über die Frage der Beschwerdeerhebung selbst zu entscheiden. Eine entsprechende Ermächtigung stünde denn auch im Widerspruch dazu, dass die Strafanzeige auf einem Bezirksratsbeschluss beruht und es daher sachlich nicht gerechtfertigt erschiene, die Anfechtung des Entscheids der Staatsanwaltschaft in die Entscheidungskompetenz eines einzelnen Mitglieds des Bezirksrats zu stellen. Hingegen berief sich der Bezirksratspräsident angesichts der Beschwerdefrist von 10 Tagen auf zeitliche Dringlichkeit. Es trifft zwar zu, dass aufgrund der nicht erstreckbaren 10-tägigen Beschwerdefrist ein zügiges Vorgehen erforderlich war. Hingegen bietet das Gesetz die Möglichkeit, die Zustimmung des Kollegiums zur Beschwerdeerhebung per Zirkularbeschluss einzuholen (§ 4 BezVG i.V.m. § 39 Abs. 2 GG). Zudem verlangt das Gesetz nicht die Zustimmung aller Bezirksratsmitglieder, sondern der Bezirksrat kann entscheiden, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend resp. per Zirkularbeschluss erreichbar ist (§ 4 BezVG i.V.m. § 39 Abs. 1 GG). Die Einhaltung der Beschwerdefrist wäre daher möglich gewesen. Der Bezirksratspräsident machte denn auch nicht geltend, eine Mehrheit der Mitglieder des Bezirksrats sei ferien- oder krankheitshalber abwesend gewesen, weshalb er ausnahmsweise nicht anders vorgehen können. Zudem hätte der Bezirksratspräsident den Beschluss des Kollegiums (gleich wie eine Vollmacht) nachreichen können, zumal ihm die Beschwerdeschriften zur Ausübung des Replikrechts zugestellt wurden und er davon Kenntnis hatte, dass die Beschwerdelegitimation bestritten wird. Er unterliess dies aber und brachte im Übrigen auch nicht vor, den Bezirksrat, wie es § 4 BezVG i.V.m. § 41 Abs. 1 GG und das Reglement verlangen, nachträglich über die Beschwerdeerhebung informiert zu haben.

- 10 -

E. 1.8

Nach dem Wortlaut von § 154 GOG ist die Behörde, nicht das einzelne Behördenmitglied zur Anfechtung der Einstellungsverfügung befugt. Aus dem Bezirksverwaltungs- und Gemeindegesetz lässt sich nicht ableiten, dass vom Wortlaut von § 154 GOG abgewichen werden müsste. Auch ein vom Bezirksratspräsidenten erwähnter Entscheid der hiesigen Kammer besagt nichts Gegenteiliges, zumal sich der Entscheid mit der Frage der Rechtsmittelbefugnis eines einzelnen Behördenmitglieds gar nicht befasst (vgl. OGer/ZH, Beschluss vom 23.8.2013 E. II [UE130076]). Da die Anfechtung der Einstellungsverfügung einzig auf den Entscheid des Bezirksratspräsidenten zurückgeht, dieser die Sache dem Bezirksrat als Kollegialbehörde hätte vorlegen müssen und unter den

gegebenen Umständen zum eigenmächtigen Vorgehen nicht befugt war, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. 2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss auf die Staatskasse zu nehmen (vgl. Art. 423 StPO; OGer/ZH, Beschluss UE130076 vom 23.8.2013 E. V). Die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner sind zulasten der Staatskasse für das Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen. Die Entschädigung ist nach Massgabe von § 2 lit. b-d und § 19 Abs. 1 Anw-GebV auf je CHF 1'200.– (inkl. MWST) festzusetzen. Es wird beschlossen:

E. 2

Mit Verfügung vom 20. Dezember 2024 stellte die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich die Strafuntersuchung gegen Rechtsanwalt Dr. iur. B._____ und Rechtsanwältin MLaw A._____ ein, weil den Beschuldigten nicht anklagegenügend nachgewiesen werden könne, den Straftatbestand gemäss Art. 28 Abs. 1 BewG erfüllt, d.h. das Bewilligungsgesetz vorsätzlich oder eventualvorsätzlich umgangen zu haben (Urk. 3/1). Eine fahrlässige Umgehung des Bewilligungsgesetzes gemäss Art. 28 Abs. 3 BewG stelle eine Übertretung dar, die am 16. Dezember 2023 ohnehin verjährt wäre. Dazu führte die Staatsanwaltschaft Folgendes aus (Urk. 3/1 S. 5-8): Laut Verteidigung von B._____ stehe der Sachverhalt in Zusammenhang mit einer umfangreichen Strafuntersuchung gegen M._____. B._____ habe F._____ im Strafverfahren gegen M._____ vertreten. Im Zuge der Ermittlungen seien massive Unregelmässigkeiten bei der C._____ ans Licht gekommen. Es habe sich gezeigt, dass M._____, der sich im Auftrag von F._____ um die operativen Belange der C._____ gekümmert habe, Millionenbeträge zwischen sich resp. seinen Gesellschaften und den Gesellschaften von F._____ herumgeschoben habe. Die Staatsanwaltschaft habe zu Beginn der Strafuntersuchung die Konten sämtlicher Gesellschaften gesperrt, bei denen M._____ tätig gewesen sei. Zudem habe sie diverse Grundbuchsperranordnungen angeordnet. B._____ habe seiner Mandantin empfohlen, die Gesellschaften von D._____ und F._____ zu entflechten, damit die Staatsanwaltschaft die verhängten Konto- und Grundbuchsperranordnungen betreffend die C._____ aufheben könne. Er bzw. seine Kanzlei sei in der Folge mit der Ausarbeitung der Verträge beauftragt worden. Dabei sei er davon ausgegangen, dass der Kauf der E._____ -Aktien nicht bewilligungspflichtig sei. Die Staatsanwaltschaft habe ihn in dieser Auffassung bestärkt, als sie dem von ihm ausgearbeiteten Vergleich betreffend die Entflechtung der Gesellschaften zugestimmt und die Konto- und Grundbuchsperranordnungen der C._____ aufgehoben habe (Urk. 3/1 S. 5-6). Gemäss der Verteidigung von A._____ sei ihre Mandantin in einem Subordinationsverhältnis zu B._____ gestanden und am Vollzug des Kaufgeschäfts nicht massgebend beteiligt gewesen (Urk. 3/1 S. 6). Die Staatsanwaltschaft folgerte, sei es zwar nicht ihre Aufgabe gewesen, im Vorfeld der Aufhebung der Beschlagnahmeverfügungen die Einhaltung des Bewilligungsgesetzes zu prüfen. Indessen habe sie der von B._____ ausgearbeiteten Vergleichsvereinbarung zugestimmt. Der Erwerb der E._____ -Aktien durch C._____ sei ein wesentlicher Bestandteil der Vergleichsvereinbarung

gewesen. Darauf hätten die Desinteresseerklärungen der Privatkläger und der C._____ im Strafverfahren gegen M._____ beruht. Im Falle der Bewilligungspflicht des Kaufs der E._____ -Aktien durch C._____ hätte weder das Kaufgeschäft noch der Vergleich vollzogen werden können. Aufgrund der vorbehaltlosen Zustimmung hätten die Beschuldigten davon ausgehen dürfen, dass die Staatsanwaltschaft von der Vollziehbarkeit des Vergleichs ausgegangen sei. Es bestehe deshalb kein anklagegenügender Tatverdacht, dass die Beschuldigten die Umgehung des

Bewilligungsgesetzes bewusst in Kauf genommen hätten (Urk. 3/1 S. 7-8).

E. 3

Mit Eingabe vom 15. Januar 2025 erhob der Bezirksrat, vertreten durch den Bezirksratspräsidenten, Beschwerde und beantragte, die Einstellungsverfügung sei aufzuheben und die Sache sei zur ergänzenden Untersuchung an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen (Urk. 2 S. 2).

E. 4

A._____ (Beschwerdegegnerin 1) und B._____ (Beschwerdegegner 2) beantragten, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten der Staatskasse (Urk. 9 und Urk. 11). Die Staatsanwaltschaft schloss auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne (Urk. 14). Der Bezirksrat, vertreten durch seinen Präsidenten, replizierte unter Aufrechterhaltung der Anträge (Urk. 21). II. 1.

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