

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE120050-O/U/but

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. K. Balmer, Präsident, Dr. P. Martin und
lic. iur. W. Meyer sowie die Gerichtsschreiberin MLaw D. Senn

Beschluss vom 23. Oktober 2012

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

1. **C.** _____,

2. **D.** _____,

3. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegner

2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich - Limmat vom 1. März 2012, CAST3/2012/1033

Erwägungen:

I.

1. Am 31. Januar 2012 erstatteten A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) durch ihren gemeinsamen Rechtsvertreter Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (Beschwerdegegnerin 3; nachfolgend: Staatsanwaltschaft) gegen C._____ und D._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1 und 2) wegen Betruges sowie Urkundenfälschung (Urk. 8/1). Mit Verfügung vom 1. März 2012 entschied die Staatsanwaltschaft, eine Untersuchung werde nicht anhand genommen (Urk. 3).
2. Mit Eingabe vom 9. März 2012 (Urk. 2) erhoben die Beschwerdeführer gegen die Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012 Beschwerde bei der hiesigen Strafkammer und beantragten die Aufhebung der Verfügung der Staatsanwaltschaft sowie die Eröffnung eines Strafverfahrens gegen die Beschwerdegegner 1 und 2, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Staatskasse.
3. Mit Präsidialverfügung vom 16. März 2012 wurde den Beschwerdegegnern 1 und 2 Frist zur freigestellten Stellungnahme und der Staatsanwaltschaft Frist zur Stellungnahme und Einreichung der Akten, je innert zehn Tagen angesetzt (Urk. 5). Die Staatsanwaltschaft liess sich – unter Einsendung der Untersuchungsakten (Urk. 8) – mit Schreiben vom 22. März 2012 vernehmen und ersuchte um Abweisung der Beschwerde (Urk. 10). Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 2 nahm – nach gewährter Fristerstreckung (Urk. 12/1) – unter Einreichung von drei Beilagen (Urk. 15/1-3) mit Schreiben vom 30. März 2012 Stellung zur Beschwerdeschrift und beantragte die Abweisung der Beschwerde bzw. die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung gegen den Beschwerdegegner 2, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer (Urk. 14).

4. Die Stellungnahmen der Staatsanwaltschaft und des Beschwerdegegners 2 (inklusive der Beilagen) wurden den Beschwerdeführern mit Verfügung vom 4. April 2012 zur freigestellten Äusserung innert zehn Tagen zugestellt (Urk. 17). Die Beschwerdeführer liessen sich mit Eingabe vom 13. April 2012 vernehmen und hielten an ihren in der Beschwerdeschrift gestellten Anträgen fest (Urk. 19).
5. Auf die mit Verfügung vom 25. April 2012 gewährte Frist von zehn Tagen zur freigestellten Äusserung zu der Stellungnahme der Beschwerdeführer (Urk. 21) liess sich die Staatsanwaltschaft mit Schreiben vom 4. Mai 2012 (Urk. 23) vernehmen und hielt unter Verweis auf ihre Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012 und ihre Vernehmlassung vom 22. März 2012 an ihrem Antrag um Abweisung der Beschwerde fest. Seitens des Beschwerdegegners 2 erfolgte keine weitere Stellungnahme.
6. Nach durchgeführtem doppeltem Schriftenwechsel erweist sich das Verfahren als spruchreif.

II.

1. Der vorliegenden Streitsache liegt gemäss Strafanzeige vom 31. Januar 2012 (Urk. 8/1) ein Immobilienkauf zu Grunde, welcher mit Kaufvertrag vom 4. März 2009 zwischen den Beschwerdeführern und dem Beschwerdegegner 1 abgeschlossen worden ist. Die Beschwerdeführer beabsichtigten dabei, nach Kauf der Liegenschaft des Beschwerdegegners 1 mit der bereits in ihrem Eigentum stehenden Nachbarliegenschaft eine Gesamtüberbauung zu realisieren. Im Zuge der Vertragsverhandlungen sollen den Beschwerdeführern respektive deren Verwalter die Mietverträge zwischen dem Beschwerdegegner 1 und den Mietern des besagten Kaufobjekts vorgelegt worden sein. Darunter soll sich insbesondere ein per 31. Oktober 2012 befristeter Mietvertrag zwischen den Beschwerdegegnern 1 und 2 vom 2. November 2007 (Datum der Unterzeichnung des Beschwerdegegners 2) bzw. vom 2. Dezember 2007 (Datum der Unterzeichnung des Beschwerdegegners 1) befunden haben (siehe Urk. 8/1/6). Nachdem die Beschwerdeführer nach Kauf der Liegenschaft dem Beschwerdegegner 2 auf der Grundla-

ge des vorerwähnten Mietvertrags mit amtlichem Formular vom 21. März 2011 die Kündigung per 31. Oktober 2012 ausgesprochen hatten, soll Letzterer einen anderslautenden Mietvertrag zwischen ihm und dem Beschwerdegegner 1, datierend vom 2. Dezember 2007, eingereicht haben, welcher in Abweichung zum vorerwähnten Mietvertrag eine Klausel betreffend 'Option auf Verlängerung bis 31. Oktober 2017' enthält (vgl. Urk. 8/1/10, im Anhang). Gemäss Ausführungen der Beschwerdeführer habe sich der Beschwerdegegner 2 auf die erfolgte Kündigung hin, ihnen gegenüber dahingehend geäußert, von der Verlängerungsoption Gebrauch machen zu wollen. Für den Fall eines vorzeitigen Auszugs habe er eine Forderung in Höhe von Fr. 280'000.00 geltend gemacht. Die Beschwerdeführer stellen sich nun auf den Standpunkt, sie hätten – wenn sie im Wissen um die Tatsache des Mietvertrages zwischen dem Beschwerdegegner 1 und dem Beschwerdegegner 2 mit Verlängerungsoption gewesen wären – dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechend lediglich maximal Fr. 1'800'000.00 anstelle von Fr. 2'100'000.00 für die erworbene Liegenschaft bezahlt. Der Beschwerdegegner 1 sei damit im Umfang von Fr. 300'000.00 ungerechtfertigt bereichert.

Zum Tatbestand des Betruges machen die Beschwerdeführer konkret geltend, die Beschwerdegegner 1 und 2 hätten sie anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrages arglistig getäuscht, indem ihnen ein verfälschter Mietvertrag vorgelegt und durch den Beschwerdegegner 1 die kurze Restmietdauer zusätzlich mündlich bestätigt worden sei. In der Folge hätten sie sich bei Abschluss des Kaufvertrages in einem Irrtum befunden, was den Wert des Kaufobjektes betreffe und seien nun in ihrem Vermögen geschädigt. Der Beschwerdegegner 1 dagegen sei im Betrag von Fr. 300'000.00 ungerechtfertigt bereichert. Zudem seien ihnen weitere Kosten, insbesondere Planungskosten, die Kosten für die Baubewilligung sowie Mietzinsausfälle, erwachsen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer habe auch der Beschwerdegegner 2 am Betrug mitgewirkt, indem er den verfälschten Vertrag mitunterzeichnet habe und ihn nun zu seinem wirtschaftlichen Vorteil nutzen könne. So könne dieser eine Entschädigung für seinen vorzeitigen Auszug geltend machen und habe mutmasslich

auch vom Beschwerdegegner 1 eine Entschädigung für die Unterzeichnung des verfälschten Mietvertrags erhalten.

Weiter – so die Ausführungen der Beschwerdeführer – hätten sich die Beschwerdegegner 1 und 2 der Falschbeurkundung nach Art. 251 StGB strafbar gemacht. Der vorliegende Mietvertrag stelle eine Urkunde im Sinne von Art. 110 Abs. 4 StGB dar, sei bestimmt und geeignet, eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen und genieße erhöhte Glaubwürdigkeit. Die Verfälschung deren Inhalts sei in Täuschungs- und Schädigungsabsicht erfolgt und zudem hätten die Beschwerdegegner 1 und 2 mit Vorteilsabsicht gehandelt. Gleichzeitig hätten die Beschwerdeführer einen Vermögensschaden erlitten, indem sie auf die Richtigkeit des verfälschten Mietvertrages vertraut haben.

2. Die Staatsanwaltschaft führte in ihrer Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012 (Urk. 3) zum Tatbestand des Betruges im Wesentlichen aus, für dessen Erfüllung genüge nicht jede, sondern nur eine arglistige Täuschung. Arglist sei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (unter Hinweis auf BGE 100 IV 274; BGE 99 IV 78) gegeben, wenn der Täter zur Täuschung eines anderen ein ganzes Lügengebäude errichte oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bediene, aber auch dann, wenn er bloss falsche Angaben mache, deren Überprüfung nicht oder nur mit besondere Mühe möglich oder nicht zumutbar sei, sowie dann, wenn er den Getäuschten von der möglichen Überprüfung der Angaben abhalte oder nach den Umständen voraussehe, dass jener die Überprüfung der Angaben aufgrund eines besonderen Vertrauensverhältnisses unterlassen werde.

Die Staatsanwaltschaft stellte sich auf den Standpunkt, vorliegend könne weder von einem ganzen Lügengebäude gesprochen, noch auf andere Art und Weise Arglist bejaht werden. Beim Kauf einer Liegenschaft über Fr. 2,1 Millionen könne erwartet werden, dass sich der Käufer vorgängig mit den Mietern in Verbindung setze und abkläre, wie und wann die einzelnen Mietverhältnisse enden. Die Überprüfung dessen, was der Beschwerdegegner 1 erklärt habe, wäre für die Beschwerdeführer ein Leichtes gewesen. Ohne auf die weiteren Tatbestandselemente des Betruges einzugehen, sei dieser damit zu verneinen.

Weiter – so die wesentlichen Ausführungen der Staatsanwaltschaft in der Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012 – liege auch keine Urkundenfälschung vor, nachdem die Vermutung nahe liege, der zeitlich erste Vertrag sei durch den später abgeschlossenen Vertrag ersetzt worden, womit es beim Ausfüllen der Verträge bereits an der notwendigen Täuschungsabsicht gefehlt habe. Zu prüfen wäre vielmehr der Tatbestand der Unterdrückung von Urkunden, welcher indes ebenfalls zu verneinen sei, da blosses Vorenthalten einer Urkunde den Tatbestand nicht erfülle, sondern der Täter den Berechtigten dauernd am Gebrauch der Urkunde zur Beweisführung hindern müsste.

3. Die Beschwerdeführer wenden dazu in ihrer Beschwerdeschrift vom 9. März 2012 (Urk. 2) im Wesentlichen ein, ein arglistiges Verhalten des Beschwerdegegners 1 sei zu bejahen, da dieser den Beschwerdeführern ausdrücklich bestätigt habe, dass keine langfristigen Mietverträge für die zu veräussernde Liegenschaft bestünden und dazu die Mietverträge vorgelegt hätte, aus welchen sich der baldige Ablauf der Mietverhältnisse ergeben habe. Durch diese mündliche Zusicherung und Abgabe eines verfälschten Mietvertrages habe der Beschwerdegegner 1 die Beschwerdeführer aktiv von der Überprüfung der Mietdauer beim Beschwerdegegner 2 abgehalten, weshalb sein Verhalten arglistig sei. Im Geschäftsverkehr der Immobilienbranche sei es zudem auch ganz generell völlig unüblich, dass der Kaufinteressent die Mieter frage, ob die vorgelegten Verträge tatsächlich echt seien.

Zur Auffassung der Staatsanwaltschaft in Bezug auf den Straftatbestand der Urkundenfälschung bringen die Beschwerdeführer vor, der Beschwerdegegner 1 habe die beiden unterschiedlichen Mietverträge gleichzeitig am 2. Dezember 2007 unterzeichnet, wodurch dessen Täuschungsabsicht offensichtlich werde.

4. Die Staatsanwaltschaft verwies in ihrer Vernehmlassung vom 22. März 2012 (Urk. 10) zunächst auf die ergangene Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012. Zum Vorwurf des Betruges fügte sie an, dass es bei einem solchen Unterfangen angesichts des Kaufpreises von 2,1 Millionen Franken unerlässlich gewesen wäre, die bestehenden Mietverträge auch unter Einbezugnahme der Mieter zu überprüfen. Ein redlicher Verkäufer hätte dem auch nichts entgegengehalten.

Im Übrigen könne der Mieter auch bei einem befristeten Mietverhältnis eine Mieterstreckung geltend machen, womit eine Kontaktaufnahme mit dem Beschwerdegegner 2 umsichtig gewesen wäre und vor diesem Hintergrund erstaune, dass die Beschwerdeführer gegenüber dem Beschwerdegegner 2 trotz Abschluss des Kaufvertrags am 4. März 2009 erst mit amtlichem Formular vom 21. März 2011 die Kündigung ausgesprochen haben. Weiter ergänzte die Staatsanwaltschaft, sei das Vorliegen eines Kausalzusammenhangs zwischen der Vermögensverfügung und dem Schaden wie auch der innere Zusammenhang zwischen Schaden und Bereicherung, die sog. Stoffgleichheit, zu verneinen.

Zur Urkundenfälschung führte die Staatsanwaltschaft erneut aus, aus den Daten der Vertragsunterzeichnung des Beschwerdegegners 2 werde deutlich, dass es sich beim Vertrag mit Verlängerungsoption um einen späteren Vertrag handle. Es sei zu berücksichtigen, dass der Kaufvertrag erst am 4. März 2009 abgeschlossen worden sei und damit kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Handeln des Beschwerdegegners 1 und dem erst viel später stattgefundenen Vertragsabschluss hergestellt werden könne.

5. Der Beschwerdegegner 2 äusserte sich in seiner Stellungnahme vom 30. März 2012 (Urk. 14) dahingehend, die Erwägungen der Staatsanwaltschaft in der Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012 seien zutreffend. Weiter hielt er fest, mit dem Beschwerdegegner 1 in keinem besonderen Verhältnis zu stehen, sollte ein gemeinsames strafrechtliches Zusammenwirken geltend gemacht werden. Im Übrigen wäre es für die Beschwerdeführer ein Einfaches gewesen, sich bei den Mietern der Kaufliegenschaft über die Mietmodalitäten zu informieren. Der Beschwerdegegner 2 sei von den Beschwerdeführern weder vor noch nach dem Kaufabschluss bezüglich des Mietvertrages und deren Dauer angegangen worden, dies obschon sie hätten erkennen müssen, dass sich der Beschwerdegegner 2 mit dem Führen eines rentablen Restaurants/Imbisslokals und den damit verbundenen Investitionen in die Mieträumlichkeiten nicht mit einem lediglich fünfjährigen Mietvertrag zufrieden gegeben hätte. Unzutreffend sei zudem die erwähnte Forderung über Fr. 280'000.00 bei einem vorzeitigen Auszug aus den Mieträumlichkeiten. Aufgrund seiner erfolgreichen Geschäftstätigkeit wünsche der

Beschwerdegegner 2 primär keine finanzielle Abgeltung, sondern möchte vertragsgemäss seine Verlängerungsoption geltend machen und in der Liegenschaft verbleiben, was auch durch kürzlich getätigte hohe Investitionen und durch ein Schreiben an die Beschwerdeführer belegt werde.

6. Die Beschwerdeführer hielten in ihrer Vernehmlassung vom 13. April 2012 (Urk. 19) an ihren Ausführungen fest und betonten erneut, sie seien durch die Vorlage der Mietverträge und mündliche Bestätigung deren Inhalts durch den Beschwerdegegner 1, von einer weiteren Überprüfung abgehalten worden, weshalb Arglist vorliege. An diesem arglistigen Verhalten habe auch der Beschwerdegegner 2 massgeblich mitgewirkt, indem er zwei unterschiedlich lautende Mietverträge unterzeichnet und dieses damit erst ermöglicht hätte.

Zu den Ausführungen der Staatsanwaltschaft wenden die Beschwerdeführer zusammenfassend ein, die Möglichkeit der Mieterstreckung begründe keine Pflicht der Beschwerdeführer zur vorgängigen Kontaktaufnahme mit den Mietern und führe nicht zum Wegfall der Arglist. Weiter würde entgegen der Behauptung der Staatsanwaltschaft ein Kausalzusammenhang zwischen Vermögensverfügung und Schaden wie auch die erforderliche Stoffgleichheit zwischen Schaden und Bereicherung bestehen.

III.

1. Gemäss Art. 309 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Eröffnung einer Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt, wenn sie Zwangsmassnahmen anordnet sowie wenn sie von der Polizei über schwere Straftaten oder andere schwer wiegende Ereignisse informiert wurde. Gelangt sie hingegen zum Schluss, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind, Verfahrenshindernisse bestehen oder gemäss Art. 8 StPO aus Opportunitätsgründen auf eine Strafverfolgung zu verzichten ist, verfügt sie die Nichtanhandnahme (Art. 310 Abs. 1 StPO). Der Zweck der Untersuchung besteht nach Art. 308 Abs. 1 StPO

darin, den Sachverhalt so weit zu ermitteln, dass das Vorverfahren entweder mit einem Strafbefehl, einer Anklage oder einer Einstellung abgeschlossen werden kann. Bei der Verfolgung dieses Zwecks steht der Staatsanwaltschaft ein gewisser Ermessensspielraum zu. Dies bedeutet unter anderem, dass die Staatsanwaltschaft nicht jeglicher Spur und jedem Hinweis nachzugehen hat, auch wenn sich eine beschuldigte Person oder ein Geschädigter solches vorstellt. Die Staatsanwaltschaft darf dann die Untersuchung - z.B. aufgrund einer Anzeige - nicht anhand nehmen, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt oder wenn mit anderen Worten eine Anzeige zum Vornherein aussichtslos ist, weil offensichtlich keine Straftatbestände oder Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Ebenso ist keine Untersuchung anhand zu nehmen, wenn Prozesshindernisse wie z.B. Verjährung gegeben sind. Eine Nichtanhandnahmeverfügung darf jedoch nicht ergehen, wenn es bloss zweifelhaft ist, ob ein Straftatbestand vorliegt (vgl. zum Ganzen: Niklaus Schmid, Handbuch des schweiz. Strafprozessrechts, Zürich/St. Gallen 2009, N 1231; Niklaus Schmid, StPO Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2009, Art. 309 N 3 f., Art. 310 N 1 ff.; Nathan Landshut, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, Kommentar zur StPO, Zürich 2010, Art. 309 N 11-14, N 19-23, Art. 310 N 2 ff.; sowie auch Niklaus Schmid, in: Donatsch/Schmid, Kommentar zur Strafprozessordnung des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 4 ff. zu § 38 alt StPO/ZH).

2. Des Betruges im Sinne von Art. 146 Abs. 1 StGB macht sich strafbar, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden 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.

Arglist liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn der Täter sich zur Täuschung besonderer Machenschaften (Lügengebäude) bedient, oder wenn er bloss falsche Angaben macht, deren Überprüfung jedoch dem Getäuschten nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder nicht zumutbar ist, und schliesslich dann, wenn der Täter den Getäuschten von einer möglichen Überprüfung abhält oder wenn er nach den Umständen voraussieht, dass jener die Überprüfung unterlas-

sen wird, weil ein besonderes Vertrauensverhältnis besteht (statt Vieler: Arzt, Basler Kommentar, Strafrecht II, Basel 2007, Art. 146 N 56). Unabhängig von den vorstehend angeführten Varianten ist Arglist ausgeschlossen, wenn das Opfer die angesichts der konkreten Umstände und seiner persönlichen Verhältnisse angemessenen, grundlegendsten Vorsichtsmassregeln nicht beachtet (Opfermitverantwortung) (vgl. dazu BGE 122 IV 205; Pra. 91 (2002) Nr. 60 E.3a; Donatsch/Flachsmann/Hug/Weder, Kommentar Schweizerisches Strafgesetzbuch, Zürich 2010, Art. 146 N 14).

2.1. Nach Ansicht der Beschwerdeführer ergibt sich ein arglistiges Verhalten der Beschwerdegegner 1 und 2 zunächst aus der ausdrücklichen Bestätigung des Beschwerdegegners 1, dass keine langfristigen Mietverträge für die zu veräussernde Liegenschaft bestünden und die entsprechende Vorlage des per 31. Oktober 2012 befristeten Mietvertrages mit dem Beschwerdegegner 2. Dadurch seien die Beschwerdeführer aktiv von der Überprüfung der Mietdauer beim Mieter abgehalten worden. Zudem – so die Ausführungen der Beschwerdeführer – sei ihnen die Überprüfung der Richtigkeit der vom Beschwerdegegner 1 gemachten Angaben nicht zumutbar gewesen, womit Arglist zu bejahen sei.

2.2. Dass den Beschwerdeführern bei Abschluss des Kaufvertrages der bis 31. Oktober 2012 befristete Mietvertrag zwischen dem Beschwerdegegner 1 und dem Beschwerdegegner 2 (vgl. Urk. 8/1/6) übermittelt worden ist, dürfte vorliegend unbestritten sein. Ob der Beschwerdegegner 1 den Beschwerdeführern – wie die Beschwerdeführer dartun – darüber hinaus seine mündliche Zusicherung gegeben hat, kann an dieser Stelle offen gelassen werden, zumal selbst wenn dies zuträfe, vorliegend nicht die Rede davon sein kann, der Beschwerdegegner 1 habe die Beschwerdeführer von der Überprüfung des ihnen vorgelegten Mietvertrages abgehalten, mithin die Beschwerdeführer durch gezielte Vorkehrungen davon abgehalten, Nachforschungen überhaupt erst in Betracht zu ziehen. Aus den Ausführungen der Beschwerdeführer sowohl in der Beschwerdeschrift als auch in der freigestellten Stellungnahme geht denn nicht hervor, auf welche Art und Weise der Beschwerdegegner 1 versucht hatte, sie davon abzubringen, Kontakt zum Beschwerdegegner 2 aufzunehmen und sich bei diesem nach dem Ablauf des

Mietvertrages zu erkundigen. Das Vorlegen des erwähnten Mietvertrages und die seitens der Beschwerdeführer behauptete mündliche Zusicherung durch den Beschwerdegegner 1, der vorgelegte Mietverträge sei gültig, ist jedenfalls für sich alleine nicht geeignet, damit von einem 'Abhalten' – geschweige denn von einem 'aktiven' – gesprochen werden kann. Dazu bedürfte es vielmehr weiterer Elemente und kann damit einzig aus dem Vorlegen eines nicht oder nicht mehr gültigen Mietvertrages und der mündlichen Bestätigung dessen Inhalts, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, noch nicht auf ein arglistiges Verhalten des Beschwerdegegners 1 – und noch weniger des Beschwerdegegners 2 – geschlossen werden.

2.3. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Überprüfung der Angaben im ihnen vorgelegten Mietvertrag sei ihnen nicht zumutbar gewesen, vermag ebenfalls nicht zu überzeugen. Eine Unzumutbarkeit ist vielmehr bloss dann anzunehmen, wenn der Aufwand der Überprüfung unverhältnismässig oder mit einem im Rechtsverkehr unzulässigen oder aber absolut unüblichen Eingriff in die Privat- oder Intimsphäre verbunden wäre, wenn besonders hohes Vertrauen erweckt wurde, besonders enge Beziehungen bestehen, sich der Getäuschte in einer Zwangslage befindet oder dem Täter unterlegen ist (vgl. dazu Stratenwerth/Wohlens, StGB Handkommentar, Bern 2007, Art. 146, N 6 m.w.H; Trechsel in Trechsel/Cramer, StGB, Praxiskommentar, Art. 146 N 10).

Der Auffassung der Beschwerdeführer, eine Nachfrage beim Beschwerdegegner 2 nach der Echtheit der Mietverträge hätte beim Beschwerdegegner 1 grösstes Misstrauen auslösen und zum Abbruch der Geschäftstätigkeit führen können, kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen der Ausübung einer sorgfältigen Geschäftstätigkeit müsste es vielmehr als absolut üblich angesehen werden, wenn die Beschwerdeführer die vom Beschwerdegegner 1 gemachten Angaben einer sorgfältigen Prüfung unterzogen hätten, zumal die Realisierung des Millionenprojektes davon abhängt, dass sämtliche bestehenden Mietverträge gekündigt werden können, es faktisch damit steht und fällt. Die Beschwerdeführer hätten sich denn beim Beschwerdegegner 2 auch nicht über die Echtheit, sondern über die Gültigkeit und den Bestand des ihnen vorgelegenen Vertrages erkundigen müs-

sen, zumal es angesichts des zwei Jahre zurückliegenden Vertragsabschlusses keineswegs abwegig oder gar 'unredlich' erscheint, in Erwägung zu ziehen, dass ein Mietverhältnis, noch dazu ein befristetes Mietverhältnis über ein Restaurant, zwischenzeitlich eine Änderung erfahren haben könnte. Ein unzulässiger oder aber absolut unüblicher Eingriff in die Privat- oder Intimsphäre, welcher Misstrauen hätte auslösen können, kann damit nicht angenommen werden. Anderweitige Kriterien, insbesondere seitens des Beschwerdegegners 1 erwecktes hohes Vertrauen, enge Beziehungen zu diesem oder gar eine Zwangslage oder Inferiorität der Beschwerdeführer gegenüber dem Beschwerdegegner 1, sind des Weiteren weder dargetan noch ersichtlich. Die Unzumutbarkeit der Überprüfung ist damit zu verneinen.

2.4. Ebenfalls ist zu erwägen, dass es sich bei den Beschwerdeführern um erfahrene Geschäftspersonen und dem Beschwerdegegner 1 grundsätzlich überlegene, zu erhöhter Wachsamkeit verpflichtete Personen handelt, bei welchen die Arglist vorliegend auch unter Berufung auf den Selbstschutz und damit unter dem Gesichtspunkt der Opfermitverantwortung zu verneinen ist (vgl. dazu Arzt in BSK-Strafrecht II, Art. 146 N 58). Wer sich mit einem Mindestmass an Aufmerksamkeit selbst hätte schützen, den Irrtum durch ein Minimum zumutbarer Vorsicht hätte vermeiden können, ist denn strafrechtlich nicht geschützt (BGE 120 IV 186 E. 1a).

Vor dem Hintergrund der Geschäftstätigkeit der Beschwerdeführer und in Anbetracht der überschaubaren, geringen Anzahl an Mietern (Urk. 8/1/8) ist vielmehr eine Pflicht zur vorgängigen Kontaktaufnahme zu diesen, verbunden mit dem Einholen von Verzichten auf Erstreckungsgesuche, zu bejahen. Dies wäre sowohl finanziell als auch in zeitlicher Hinsicht mit verhältnismässig wenig Aufwand verbunden gewesen. Von unwirtschaftlichen Kontrollen hätte im vorliegenden Falle folglich nicht gesprochen werden können, zumal der Aufwand für die Einholung von Verzichten auf Erstreckungsgesuche im Vergleich zur Grösse und den Kosten des Gesamtprojektes verschwindend klein gewesen wäre (dazu Arzt in BSK-Strafrecht II, Art. 146 N 63 ff.).

2.5. Nach dem Gesagten ist das Verhalten der Beschwerdegegner 1 und 2 insgesamt nicht als arglistig zu qualifizieren. Wie die Staatsanwaltschaft zu Recht

ausführte, hat der Beschwerdeführer weder ein ganzes Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften bedient, noch bloss falsche Angaben gemacht, deren Überprüfung den Beschwerdeführern nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder zumutbar gewesen wäre. Auch war das Verhalten der Beschwerdegegner 1 und 2 nicht geeignet, die Beschwerdeführer von einer möglichen Überprüfung abzuhalten oder bestand gar ein besonderes Vertrauensverhältnis, so dass der Beschwerdegegner 1 nach den Umständen davon ausgehen konnte, dass die Beschwerdeführer eine Prüfung unterlassen werden. Gerade aufgrund der fehlenden Vertrauensbasis wären die Beschwerdeführer umso mehr gehalten gewesen, sich als umsichtige Käufer angesichts des Kaufpreises der Liegenschaft in Höhe von Fr. 2'100'000.00 im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren abzusichern, dass die ihnen vom Beschwerdegegner 1 übermittelten Angaben tatsächlich der Richtigkeit entsprachen.

2.6. Das Vorliegen eines Betruges im Sinne von Art. 146 Abs. 1 StGB ist damit mangels Arglist zu verneinen, ohne auf die weiteren Tatbestandselemente, insbesondere den in der Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012 verneinten Kausalzusammenhang zwischen Täuschung, Irrtum und Vermögensverfügung als auch auf den fraglichen inneren Zusammenhang zwischen Schaden und Bereicherung näher einzugehen.

3. Nach Auffassung der Beschwerdeführer haben sich die Beschwerdegegner 1 und 2 zudem der Urkundenfälschung gemäss Art. 251 StGB strafbar gemacht. Ihrer Ansicht nach handelt es sich beim Mietvertrag zwischen dem Beschwerdegegner 1 und 2 vom 2. November 2007 beziehungsweise vom 2. Dezember 2007 um eine echte, indes unwahre Urkunde.

3.1. Gemäss Art. 251 Ziff. 1 StGB macht sich der Urkundenfälschung schuldig, wer in der Absicht, jemanden am Vermögen oder an anderen 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 Tatbestände des Urkundenstrafrechts schützen das Vertrauen, welches im

Rechtsverkehr einer Urkunde als Beweismittel entgegengebracht wird. Mittel zum Beweis kann nur sein, was generell geeignet ist, Beweis zu erbringen. Als Urkunden gelten deshalb unter anderem nur Schriften, welche bestimmt und geeignet sind, eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen (Art. 110 Ziff. 5 Abs. 1 StGB). Die Urkundenfälschung im engeren Sinn erfasst das Herstellen einer unechten Urkunde, deren wirklicher Aussteller mit dem aus ihr ersichtlichen Urheber nicht identisch ist. Demgegenüber betrifft die Falschbeurkundung die Errichtung einer echten, aber unwahren Urkunde, bei der also der wirkliche und der in der Urkunde enthaltene Sachverhalt nicht übereinstimmen. Die Falschbeurkundung erfordert eine qualifizierte schriftliche Lüge. Eine solche wird nach der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur angenommen, wenn der Urkunde eine erhöhte Glaubwürdigkeit zukommt und der Adressat ihr daher ein besonderes Vertrauen entgegenbringt. Dies ist der Fall, wenn allgemeingültige objektive Garantien die Wahrheit der Erklärung gegenüber Dritten gewährleisten, wie sie u.a. in der Prüfungspflicht einer Urkundsperson oder in gesetzlichen Vorschriften wie etwa den Bilanzvorschriften der Art. 958 ff. OR liegen, 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 entsprechende Angaben verlässt (BGE 132 IV 12 E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). Die Grenze zwischen Falschbeurkundung und schriftlicher Lüge muss für jeden Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Umstände gezogen werden und ist zum Teil mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, die jedoch unumgänglich sind und darin begründet liegen, dass das Gesetz nicht eindeutig regelt, wann noch eine straflose und wann eine strafbare schriftliche Lüge vorliegt (BGE 125 IV 273 E. 3a/aa mit Verweis auf BGE 125 IV 17 E.2a/aa).

3.2. Wie bereits die Staatsanwaltschaft in ihrer Nichtanhandnahmeverfügung vom 1. März 2012 ausführte, liegt vorliegend die Vermutung nahe, dass der zeitlich erste Vertrag ohne Verlängerungsoption – unterzeichnet vom Beschwerdegegner 2 am 2. November 2007 und vom Beschwerdegegner 1 am 2. Dezember 2007 – geändert und durch den späteren Vertrag vom 2. Dezember 2007 mit Verlängerungsoption ersetzt worden ist. Naheliegend ist insbesondere die Annahme,

dass nachdem dem Beschwerdegegner 1 durch das Hinzutreten vom E. _____ als zweiten Mieter im später abgeschlossenen Mietvertrag eine zusätzliche Sicherheit geboten worden ist, im Gegenzug eine Verlängerungsoption Platz gegriffen hat. Insgesamt bestehen vorliegend keine Anzeichen dafür, dass es sich beim ersten Mietvertrag vom 2. November 2007 respektive 2. Dezember 2007 um eine un- wahre Urkunde handelt und diese einzig zum Zwecke der Täuschung der Be- schwerdeführer und zudem in Schädigungsabsicht oder um der Erlangung eines unrechtmässigen Vorteils willens erstellt worden ist. Dass es sich um eine echte und wahre Urkunde handelt, ist auch deshalb naheliegend, da als Mietbeginn in beiden Mietverträge der 1. November 2007 angegeben ist und dem gewöhnlichen Geschäftsverlauf entsprechend nicht anzunehmen ist, dass sich der Beschwerde- gegner 1 bei Mietbeginn ohne eine Unterzeichnung der Mietmodalitäten durch den Beschwerdegegner 2 zufrieden gegeben hätte. Vor diesem Hintergrund ist umso mehr vom wahren Charakter der beiden unterschiedlichen Mietverträge auszugehen.

3.3. Zusammenfassend ist dem Gesagten zufolge der Tatbestand der Urkunden- fälschung zu verneinen, nachdem davon auszugehen ist, dass beide Mietverträge sowohl echt als auch wahr sind. Die Prüfung der Frage, ob dem besagten Miet- vertrag grundsätzlich eine erhöhte Glaubwürdigkeit im Sinne der Rechtsprechung zukommen würde und dieser damit überhaupt der Falschbeurkundung zugänglich wäre oder eine Verfälschung dessen nicht vielmehr noch als straflose schriftliche Lüge zu qualifizieren wäre, kann damit offenbleiben. Eine allgemeingültige objek- tive Garantie, welche die Wahrheit gegenüber den Beschwerdeführern als am Vertrag unbeteiligte Dritte gewährleisten würde, kann auf Anhieb zumindest nicht erblickt werden.

4. Abschliessend ist festzuhalten, dass bei gegebener Sachlage bereits man- gels Arglist der Beschwerdegegner 1 und 2 nicht von einem Betrug auszugehen ist und angesichts des anzunehmenden wahren Charakters des vorgelegten Mietvertrages der Tatbestand der Urkundenfälschung ebenfalls zu verneinen ist. Die Beschwerdeführer bringen in ihren Eingaben nichts vor, was die angefochte-

ne Nichtanhandnahmeverfügung umzustossen vermöchte. Folglich ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei vorliegender Streitsache handelt es sich vielmehr um eine reine Zivilangelegenheit und wäre eine überhöhte Kaufpreiszahlung der Beschwerdeführer allenfalls auf der obligationenrechtlichen Grundlage der Mängel beim Vertragsabschluss zurückzufordern.

IV.

1. Gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO tragen im Rechtsmittelverfahren die Parteien die Kosten nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Demgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern je zur Hälfte aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gestützt auf Art. 422 StPO und § 17 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) auf Fr. 1'000.00 festzusetzen.

2. Die Beschwerdeführer sind (in analoger Anwendung von Art. 432 Abs. 1 StPO i.V.m Art. 436 Abs. 1 StPO) ausserdem zu verpflichten, den Beschwerdegegner 2 für seine Aufwendungen im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen. Im Beschwerdeverfahren beträgt die Gebühr für die Entschädigung zwischen Fr. 300.– und Fr. 12'000.– (vgl. § 19 Abs. 1 der Verordnung über die Anwaltsgebühren, AnwGebV, LS ZH 215.3). Unter Berücksichtigung des geltend gemachten Zeitaufwandes von 6,5 Stunden, welcher angemessen erscheint, ist die Entschädigung auf Fr. 1'625.00 zuzügl. 8% MwSt., insgesamt auf Fr. 1'755.00 festzusetzen.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'000.00 festgesetzt und den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt.
3. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner 2 mit Fr. 1'755.00 zu entschädigen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - den Vertreter der Beschwerdeführer, dreifach (für sich und die Beschwerdeführer), per Gerichtsurkunde
 - den Vertreter des Beschwerdegegners 2, zweifach (für sich und den Beschwerdegegner 2), per Gerichtsurkunde
 - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, unter Rücksendung der eingereichten Akten (CAST3/2012/1033, Urk. 8), gegen Empfangsbestätigung
 - den Beschwerdegegner 1 (zu den Akten)
5. Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann **Beschwerde** erhoben werden. Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der Ersten öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes (1000 Lausanne 14) in der in Art. 42 des Bundesgerichtsgesetzes vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen. Die Beschwerdelegitimation und die weiteren Beschwerdevoraussetzungen richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes.

Zürich, 23. Oktober 2012

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Balmer

MLaw D. Senn