

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE160142-O/U/bru

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. Th. Meyer, Präsident, Oberrichterin
lic. iur. F. Schorta und Ersatzoberrichter Dr. iur. T. Graf sowie
Gerichtsschreiber lic. iur. E. Nolfi

Beschluss vom 30. November 2016

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft See/Oberland,**

Beschwerdegegner

1 verteidigt durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft See/Oberland vom 11. Mai 2016, A-4/2016/10014166

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 20. April 2016 liess A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) bei der Staatsanwaltschaft See/Oberland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) Strafanzeige gegen B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) erheben (Urk. 12/1). Die Staatsanwaltschaft verfügte am 11. Mai 2016 die Nichtanhandnahme der Strafuntersuchung wegen Betrugs etc. (Urk. 4 = Urk. 12/3). Die Nichtanhandnahmeverfügung ging dem damaligen Rechtsvertreter des Beschwerdeführers am 12. Mai 2016 zu (Urk. 12/6).
2. Dagegen liess der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 23. Mai 2016 innert Frist Beschwerde erheben und stellte folgende Anträge (Urk. 2 S. 1, Urk. 6):
 - "1. Die Nichtanhandnahmeverfügung vom 11.05.2016 sei aufzuheben und die Staatsanwaltschaft anzuweisen, eine Untersuchung zu eröffnen und die weiteren erforderlichen Abklärungen durch die Vornahme geeigneter Beweiserhebungen zu treffen.
 2. Betreffend Ziff. 3 [recte: Ziff. 2] der Nichtanhandnahmeverfügung (Verweisung auf den Zivilweg) sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staats."
3. Der Antrag des Beschwerdeführers, wonach der Beschwerde betreffend Dispositiv-Ziff. 3 [recte: Ziff. 2] der Nichtanhandnahmeverfügung die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei, wurde mit Verfügung vom 7. Juni 2016 abgewiesen (Urk. 7). Nach Leistung der Prozesskaution durch den Beschwerdeführer wurde die Beschwerdeschrift dem Beschwerdegegner 1 zur freigestellten Stellungnahme sowie der Staatsanwaltschaft zur Stellungnahme und Einreichung der Akten übermittelt (Urk. 9-10). Die Staatsanwaltschaft nahm mit Eingabe vom 3. Juli 2016 Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde (Urk. 11 S. 2). Der Beschwerdegegner 1 liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 28. Juli 2016 vernehmen und stellte folgende Anträge (Urk. 19, Urk. 20 S. 2, Urk. 21):

"1. Die Beschwerde sei abzuweisen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge gemäss Gesetz."

Der Beschwerdeführer liess sich in der Folge nicht zu den Stellungnahmen der Staatsanwaltschaft und des Beschwerdegegners 1 vernehmen (Urk. 22-23).

4. Lediglich soweit erforderlich, das heisst für die Entscheidungsfindung notwendig, ist nachfolgend auf die Ausführungen der Parteien sowie auf die Erwägungen der Staatsanwaltschaft in der Nichtanhandnahmeverfügung näher einzugehen.

5. Aufgrund der Ferienabwesenheit einer Richterin ergeht der vorliegende Beschluss nicht in der den Parteien angekündigten Besetzung (vgl. Urk. 7).

II.

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 respektive dem Strafantrag 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 aufgrund der Strafanzeige respektive des Strafantrags oder des Polizeirapports 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 jeder 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 eines Strafantrags – nicht an Hand nehmen, wenn mit Sicherheit feststeht,

dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt. Eine Nichtanhandnahmeverfügung darf jedoch gemäss dem aus dem Legalitätsprinzip abgeleiteten Grundsatz in dubio pro duriore nicht ergehen, wenn bloss zweifelhaft ist, ob ein Straftatbestand vorliegt (vgl. zum Ganzen: Schmid, Handbuch des schweizerischen Strafprozessrechts, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2013, N 1231; Schmid, Schweizerische Strafprozessordnung Praxiskommentar, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2013, Art. 309 N 3 f., Art. 310 N 1 ff.; Landshut/Bosshard, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 2. Auflage, Zürich 2014, Art. 309 N 11-14, N 19-23, Art. 310 N 2 ff.).

2. Hintergrund der Strafanzeige des Beschwerdeführers stellt gemäss der Nichtanhandnahmeverfügung folgender Sachverhalt dar (Urk. 2 S. 1 f.): Der Beschwerdeführer soll im Jahr 1982 gemeinsam mit dem Beschwerdegegner 1 eine Wohnung (Stockwerkeigentum) in Graubünden gekauft haben, wobei Letzterer als Käufer aufgetreten sei. Intern soll indes mündlich abgemacht gewesen sein, dass der Beschwerdeführer sämtliche wirtschaftlichen Risiken sowie Chancen im Zusammenhang mit der Wohnung tragen werde. Für den Kauf der Wohnung im Wert von insgesamt Fr. 340'000.– habe der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner 1 Fr. 140'000.– in bar übergeben; Fr. 200'000.– seien als Hypothek aufgenommen worden. Der Beschwerdeführer sei in der Folge für alle angefallenen Kosten im Zusammenhang mit der Wohnung aufgekommen. Zudem habe ein separates Konto des Beschwerdeführers bestanden, welches für die Anschaffung des Mobiliars und für die Ausstattung der Wohnung angelegt worden sei, worauf auch der Beschwerdegegner 1 Zugriff gehabt habe. Im Jahr 2014 sei die Wohnung inklusive Mobiliar und Inventar, welches massgebend der Beschwerdeführer finanziert habe, vom Beschwerdegegner 1 für insgesamt Fr. 740'000.– verkauft worden. Der Beschwerdeführer habe aus dem Verkaufserlös lediglich sein Darlehen an den Beschwerdegegner 1 zurückerhalten, nicht hingegen den Gewinn, obschon dies beim Kauf der Wohnung mündlich vereinbart gewesen sei (Urk. 4 S. 1).

3. Die Staatsanwaltschaft erwog in der Nichtanhandnahmeverfügung, aus den vorliegenden Akten ergebe sich, dass der Beschwerdeführer sich im Jahr 1982 an

den Beschwerdegegner 1 bezüglich des Kaufs einer Wohnung gewandt hatte, nachdem ihm dies als deutscher Staatsangehöriger nicht möglich gewesen sei. Erst beim Verkauf der Wohnung sei es zu Diskrepanzen gekommen, nachdem der Beschwerdegegner 1 sich offenbar nicht verpflichtet gesehen habe, den Gewinn aus dem Verkauf der Wohnung an den Beschwerdeführer auszubezahlen. Unabhängig davon, dass die beanzeigte betrügerische Handlung (mündliche Vereinbarung und Zusicherung) bereits im Jahr 1982 stattgefunden habe, seien die Voraussetzungen des Straftatbestands des Betrugs vorliegend nicht erfüllt, sondern es handle sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit, womit keine Strafuntersuchung zu eröffnen sei (Urk. 4 S. 2).

4. Der Beschwerdeführer wendet dagegen in seiner Beschwerdeschrift zusammengefasst ein (Urk. 2 S. 1 ff.), die Staatsanwaltschaft gehe zu Unrecht von einer Tathandlung einzig in Form einer "mündlichen Vereinbarung und Zusicherung" im Jahr 1982 aus. Es seien bis ins Jahr 2013 Geldzahlungen an den Beschwerdegegner 1 belegt und die Verhandlungen zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 über den Verkauf der Wohnung seien von circa 2010 bis sicher ins Jahr 2012 geführt worden. Diese Verhandlungen und letztlich der Verkauf der Wohnung im Jahr 2014 erschienen damit ebenso als mögliche Tathandlungen. Neben dem Tatbestand des Betrugs kämen aufgrund des beanzeigten Sachverhalts auch die Tatbestände der Veruntreuung sowie der ungetreuen Geschäftsbesorgung in Betracht.

5. In ihrer Stellungnahme führte die Staatsanwaltschaft zusammengefasst aus (Urk. 11 S. 1 ff.), der Beschwerdeführer mache eine mündliche Vereinbarung im Jahr 1982, welcher dann Jahre bzw. Jahrzehnte später nicht nachgekommen worden sei, als täuschende Handlung geltend. Damit sei sehr wohl relevant, wann getäuscht worden sei, insbesondere für die Prüfung einer allfälligen Verjährung. Dass der Beschwerdegegner 1 einer mündlichen Vereinbarung aus dem Jahr 1982 nicht nachgekommen sei, während der Beschwerdeführer seinen Verpflichtungen gemäss dieser Vereinbarung immer nachgekommen sei, begründe für sich allein keine betrügerischen Handlungen, sondern sei als ausschliesslich zivile Auseinandersetzung zu qualifizieren. Aus den Ausführungen des Beschwerdefüh-

ers ergebe sich, dass es nicht um ein arglistiges oder täuschendes Verhalten gehe, sondern alleine darum, dass der Beschwerdegegner 1, aus welchen Gründen auch immer, nicht habe bezahlen wollen. Damit habe auch keine Veranlassung bestanden, weitere Straftatbestände abzuklären und zu prüfen; daraus, dass der Beschwerdegegner 1 die geforderte Summe offenbar schlicht und einfach nicht habe bezahlen wollen, könne nicht geschlossen werden, dass er sein Mandat nicht ordnungsgemäss geführt oder Gelder veruntreut habe, da sich solches weder aus dem beanzeigten Sachverhalt noch aus den beigelegten Akten ergebe.

6. Der Beschwerdegegner 1 bestritt in seiner Stellungnahme den in der Strafanzeige geschilderten Sachverhalt, insbesondere dass im Jahr 1982 mündlich vereinbart worden sei, sämtliche wirtschaftliche Risiken und Chancen würden vom Beschwerdeführer getragen. Zusammengefasst macht der Beschwerdegegner 1 geltend, es habe mit dem Beschwerdeführer schlicht keine Einigung über die Aufteilung des Verkaufserlöses gefunden werden können; es habe über den Rechtsgrund der Auszahlung an den Beschwerdeführer sowie über allfällige Steuerfolgen keine Klarheit bestanden. Damit bestünden keine Anhaltspunkte für ein tatbestandsmässiges Handeln, womit eine rein zivilrechtliche Angelegenheit vorliege (Urk. 20 S. 2 ff.).

7.1. Vorab ist Folgendes festzuhalten: Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Nichtanhandnahmeverfügung vom 11. Mai 2016. Mit dieser wurde eine Untersuchung hinsichtlich des mit Strafanzeige vom 20. April 2016 beanzeigten Sachverhalts nicht an die Hand genommen. Der Beschwerdeführer macht in der Beschwerdeschrift geltend, weitere Vermögensdelikte seien nicht ausgeschlossen; der Beschwerdegegner 1 könnte sich beim Verkauf der Wohnung insbesondere durch den Verkauf fremden Mobiliars strafbar gemacht haben. Dies ist jedoch ein neuer Vorwurf, welcher in der Strafanzeige nicht enthalten war und damit von der Staatsanwaltschaft zu Recht nicht behandelt wurde und nicht Gegenstand der Nichtanhandnahmeverfügung war. Aus der Strafanzeige ergeben sich keinerlei Hinweise darauf, dass der Verkauf der Wohnung oder von darin befindlichem Mobiliar gegen den Willen beziehungsweise ohne das Einverständnis des Beschwerdeführers erfolgten; dies lässt sich insbesondere auch nicht aus der

Formulierung in der Strafanzeige "Im Verkaufspreis inbegriffen waren 16'500 CHF für Mobiliar/Inventar, welches massgeblich der Privatkläger finanziert hat" (vgl. Urk. 2 S. 5 und Urk. 12/1 S. 4) ableiten.

Der beanzeigte Sachverhalt stellt sich damit zusammengefasst so dar, dass der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner 1 vorwirft, entgegen der (behaup- teten) Vereinbarung den Gewinn aus dem Verkauf der Wohnung nicht ausgerich- tet zu haben; mithin den Beschwerdeführer über seinen Leistungs- respektive Zahlungswillen getäuscht und diesen damit veranlasst zu haben, diverse Zahlun- gen und Investitionen für die Wohnung zu tätigen, wovon der Beschwerdegeg- ner 1 profitiert habe.

7.2. Gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB macht sich des Betrugs schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in ei- nem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrtenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt. Dabei ist die Vorspiegelung des Leistungs- respektive Erfüllungswillens grundsätzlich arg- listig, weil sie eine innere Tatsache betrifft, die vom Vertragspartner ihrem Wesen nach nicht direkt überprüft werden kann (BGE 142 IV 153 E. 2.2.2). Dies gründet darin, dass der Regelfall des Geschäftsalltags nicht aus dem Schutzbereich des Betrugstatbestands ausgeklammert werden soll (BGE 142 IV 153 E. 2.2.4; Urteil des Bundesgerichts 6B_497/2014 vom 6. März 2015 E. 3.4.2). Andererseits er- folgt eine Eingrenzung des Tatbestands über die Berücksichtigung der Eigenver- antwortlichkeit des Geschädigten. Danach ist ausgehend vom Charakter des Be- trugs als Delikt, bei welchem der Täter auf die Vorstellung des Geschädigten ein- wirkt und diesen veranlasst, sich selbst durch die Vornahme einer Vermögensver- fügung zugunsten des Täters oder eines Dritten zu schädigen, zu prüfen, ob der Geschädigte den Irrtum bei Inanspruchnahme der ihm zur Verfügung stehenden Selbstschutzmöglichkeiten hätte vermeiden können. Demnach soll den Strafrich- ter nicht anrufen, wer allzu leichtgläubig auf ein Lüge hereinfällt, wo er sich mit ei- nem Mindestmass an Aufmerksamkeit durch Überprüfung der falschen Angaben

selbst hätte schützen können, beziehungsweise wer den Irrtum durch ein Minimum zumutbarer Vorsicht hätte vermeiden können (BGE 135 IV 76 E. 5.2).

7.3. Dem beanzeigten Sachverhalt liegt kein Regelfall des Geschäftsalltags zugrunde, denn der Kauf einer Wohnung zum Preis von Fr. 340'000.– kann ohne Zweifel nicht als alltäglich bezeichnet werden (vgl. BGE 142 IV 153 E. 2.2.4.).

Nach Darstellung des Beschwerdeführers wickelte er den Kauf der Wohnung über den Beschwerdegegner 1, seinen Cousin, ab, weil er als deutscher Staatsangehöriger bereits damals nicht ohne Weiteres eine Wohnung in der Schweiz erwerben konnte. Die Wohnung sei in der Folge während vieler Jahre sowohl vom Beschwerdeführer als auch vom Beschwerdegegner 1 genutzt worden (vgl. Urk. 12/1 S. 2 f.). Die arglistige Täuschung soll darin liegen, dass der Beschwerdegegner 1 entgegen der im Jahr 1982 getroffenen mündlichen Vereinbarung nicht gewillt ist, dem Beschwerdeführer (insbesondere) den Gewinn aus dem rund 30 Jahre später erfolgten Verkauf der Wohnung herauszugeben, mithin in der Täuschung des Beschwerdeführers über seinen (damaligen) Leistungswillen bezüglich eines allfälligen (späteren) Gewinns.

Unbestrittenermassen hielten der Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdeführer ihre – nach der Behauptung des Beschwerdeführers getroffene – Vereinbarung nicht schriftlich fest. Der Beschwerdeführer, der extern weder als Eigentümer noch als Geldgeber in Erscheinung trat, nahm aber mit dem Verzicht auf eine schriftliche Vereinbarung in Kauf, dass der quasi als Strohmann auftretende Beschwerdegegner 1 als Eigentümer vollumfängliche Verfügungsmacht über die Wohnung – einschliesslich eines allfälligen Verkaufserlöses – erhielt, während sowohl für Bestand als auch Inhalt der internen Vereinbarung im Streitfall kein urkundlicher Nachweis und keine anderweitige Absicherung vorhanden waren. Dass die Parteien auf eine schriftliche Vereinbarung verzichteten, mag einerseits auf einem Vertrauensverhältnis aufgrund einer – allerdings eher entfernten – verwandtschaftlichen Bindung beruht haben, dürfte aber ebenso, wenn nicht im Wesentlichen, auf die bereits damals bestehenden Einschränkungen beim Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zurückzuführen sein. Wenn zwischen den Parteien in der Folge, Jahrzehnte nach dem Erwerb, Differenzen

über die Aufteilung des Gewinns aufgetreten sind, so hat sich lediglich das Risiko realisiert, das der Beschwerdeführer mit dem Verzicht auf eine schriftliche Vereinbarung in Kauf genommen hat. Unter dem Gesichtspunkt der Opfermitverantwortung muss unter diesen Umständen Arglist im Sinne des Gesetzes ausscheiden, denn der Beschwerdeführer hätte den (allfälligen) Irrtum über den Zahlungswillen des Beschwerdegegners 1 mit einem Mindestmass an Aufmerksamkeit, einer einfachen schriftlichen Vereinbarung, vermeiden können. Dies gilt umso mehr, als die Parteien vorliegend offenbar nur über die Aufteilung des Gewinns uneinig sind, nicht hingegen darüber, dass dem Beschwerdeführer seine Investition in den Erwerb der Liegenschaft grundsätzlich zurückzuzahlen war; auch hinsichtlich des Gewinns scheint der Beschwerdegegner 1 sodann eine Beteiligung des Beschwerdeführers nicht auszuschliessen, sondern ist offenbar der Meinung, seine eigenen Leistungen würden ebenfalls einen Anteil am Gewinn rechtfertigen (vgl. Urk. 20 S. 3). Überdies bestehen grundsätzlich sachenrechtliche und vertragliche Möglichkeiten, eine Forderung abzusichern. Dass der Beschwerdeführer diese Möglichkeiten nicht nutzte oder ihm diese allenfalls nicht zur Verfügung standen, da ihm der Erwerb von Grundeigentum als deutschem Staatsangehörigem nicht ohne Weiteres möglich war, fiel bewusst in seine Risikosphäre.

Im Ergebnis handelt es sich damit tatsächlich um nichts anderes als eine Auseinandersetzung über Bestand, Inhalt und gegebenenfalls Auslegung einer vertraglichen Vereinbarung, mithin eine zivilrechtliche Angelegenheit. Dass sich das Vertrauen des Beschwerdeführers in die seiner Meinung nach getroffene Abmachung nicht gelohnt hat, ist nicht einem arglistig täuschenden Verhalten des Beschwerdegegners 1 zuzuschreiben, sondern der Tatsache, dass der Beschwerdeführer letztlich bewusst grundlegendste Vorsichtsmassnahmen nicht beachtet hat; seine eigene Leichtfertigkeit lässt eine allfällige Mentalreservation als betrügerisches Verhalten des Täters in den Hintergrund treten. Im Übrigen legt der Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern ihn der Beschwerdegegner 1 mit der behaupteten Täuschung im Jahre 1982 hinsichtlich einer in vager Zukunft stehenden Gewinnbeteiligung beim Verkauf zu einer Vermögensdisposition bewegt hatte, mit welcher er sich selber (oder einen Dritten) geschädigt hätte. Sein Geld wurde vollumfänglich in die Liegenschaft investiert, diese konnte von ihm genutzt

werden, und er erhielt sein investiertes Geld zurück. Auch eine Zahlungsverweigerung des Beschwerdegegners 1 hinsichtlich des Gewinnanteils ändert nichts am Bestand eines entsprechenden obligatorischen Anspruchs, falls sich eine entsprechende Vereinbarung beweisen lässt. Gelingt dieser Beweis, liegt kein Schaden im Rechtssinn vor.

7.4. Vorliegend fallen mit der Staatsanwaltschaft auch die Tatbestände der ungetreuen Geschäftsbesorgung sowie der Veruntreuung ausser Betracht:

7.4.1. Der Beschwerdegegner 1 hatte zunächst gemäss dem beanzeigten Sachverhalt nicht "in tatsächlich oder formell selbständiger und verantwortlicher Stellung im Interesse eines andern für einen nicht unerheblichen Vermögenskomplex" zu sorgen, sodass ihm die für Art. 158 Ziff. 1 StGB vorauszusetzende Geschäftsführerstellung nicht zukam (vgl. dazu Niggli, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Strafrecht II, 3. Auflage, Basel 2013, Art. 158 N 12 f.).

Der ungetreuen Geschäftsbesorgung im Sinne von Art. 158 Ziff. 2 StGB macht sich strafbar, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, die ihm durch das Gesetz, einen behördlichen Auftrag oder ein Rechtsgeschäft eingeräumte Ermächtigung, jemanden zu vertreten, missbraucht und dadurch den Vertretenen am Vermögen schädigt. Täter im Sinne von Art. 158 Ziff. 2 StGB kann grundsätzlich jedermann sein, der befugt ist, einen anderen zu vertreten. Bereits die Berechtigung zur Vertretung eines anderen in einem einzigen Rechtsgeschäft kann ausreichend sein. Art. 158 Ziff. 2 StGB setzt jedoch ein (im Aussenverhältnis) rechtsgeschäftlich wirksames Verhalten voraus, womit der Täter seine (im Innenverhältnis bestehende) Vertretungsbefugnis pflichtwidrig ausübt (vgl. Niggli, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], a.a.O., Art. 158 N 143 ff.; Trechsel/Cramer, in: Trechsel/Pieth [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch Praxiskommentar, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2013, Art. 158 N 21). Da dem Beschwerdegegner 1 keine den Beschwerdeführer rechtlich verpflichtende Handlungen vorgeworfen werden, kommt Art. 158 Ziff. 2 StGB nicht in Betracht. Allein die Weigerung, obligatorische Ansprüche eines Vertragspartners nicht zu erfüllen, ist noch keine ungetreue Geschäftsbesorgung.

7.4.2. Art. 138 Ziff. 1 Abs. 1 StGB betrifft nur bewegliche Sachen; mit Verweis auf die vorabgenannten Ausführungen (vgl. E. II 7.1.) fällt dieser Tatbestand ausser Betracht. Den Tatbestand der Veruntreuung nach Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB erfüllt, wer ihm anvertraute Vermögenswerte unrechtmässig in seinem Nutzen oder im Nutzen eines anderen verwendet. Als anvertraut gilt, was jemand mit der Verpflichtung empfängt, es in bestimmter Weise im Interesse des Treugebers zu verwenden, insbesondere es zu verwahren, zu verwalten oder einem anderen abzuliefern. Die tatbestandsmässige Handlung besteht bei der Veruntreuung von Vermögenswerten in einem Verhalten, durch welches der Täter eindeutig seinen Willen bekundet, den obligatorischen Anspruch des Treugebers zu vereiteln. Der Tatbestand von Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB erfasst Fälle, in denen – anders als bei der Veruntreuung von Sachen gemäss Abs. 1 derselben Bestimmung – zivilrechtlich die Fremdheit der anvertrauten Werte nicht gegeben oder zumindest zweifelhaft ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 6B_446/2010 vom 14. Oktober 2010 E. 4.5.1 und 6B_630/2010 vom 11. Oktober 2010 E. 3.2; BGE 133 IV 21 E. 6.1 f.). Aus dem beanzeigten Sachverhalt ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdegegner 1 ihm vom Beschwerdeführer anvertraute Vermögenswerte unrechtmässig verwendet haben soll; so wird ihm vom Beschwerdeführer nicht vorgeworfen, die ihm anvertrauten Vermögenswerte (Zahlungen) nicht bestimmungsgemäss verwendet zu haben. Bezüglich des vorgeworfenen Zurückbehaltens des Gewinns ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser dem Beschwerdegegner 1 von der Käuferschaft der Wohnung mit der Verpflichtung zur Aushändigung an den Beschwerdeführer anvertraut worden sein soll respektive wurde dieser dem Beschwerdegegner 1 nicht vom Beschwerdeführer anvertraut.

7.5. Nach dem Gesagten fällt der zu beurteilende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand. Die Staatsanwaltschaft verfügte damit zu Recht die Nichtanhandnahme der Strafuntersuchung. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

III.

1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 428 Abs. 1 StPO). Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des

Falls sowie des Zeitaufwands des Gerichts ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 2'000.– festzusetzen (Art. 424 Abs. 1 StPO sowie § 17 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 GebV OG) und aus der vom Beschwerdeführer geleisteten Prozesskaution von Fr. 2'000.– zu beziehen (vgl. Urk. 8).

2. Dem Beschwerdegegner 1 ist eine der eingereichten Stellungnahme angemessene Entschädigung zuzusprechen, die in Anwendung von § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 und § 19 Abs. 1 AnwGebV auf Fr. 750.– (zzgl. 8% MwSt.) festzusetzen ist.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Sie werden aus der geleisteten Prozesskaution bezogen.
4. Der Beschwerdegegner 1 wird für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 810.– aus der Gerichtskasse entschädigt.
5. Schriftliche Mitteilung an:
 - Rechtsanwalt MLaw X._____, zweifach für sich und zuhanden des Beschwerdeführers (per Gerichtsurkunde)
 - Rechtsanwalt lic. iur. Y._____, zweifach für sich und zuhanden des Beschwerdegegners 1 (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad A-4/2016/10014166 (gegen Empfangsbestätigung)sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:
 - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad A-4/2016/10014166 unter gleichzeitiger Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 12; gegen Empfangsbestätigung)
 - die Zentrale Inkassostelle der Gerichte.

6. Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann **Beschwerde in Strafsachen** erhoben werden. Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der Strafrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts (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, 30. November 2016

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. Th. Meyer

lic. iur. E. Nolfi