

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE180231-O/U/MAN

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. A. Flury, Präsident, die Ersatzoberrichter
lic. iur. A. Schärer und Dr. iur. T. Graf sowie Gerichtsschreiber
lic. iur. E. Nolfi

Beschluss vom 26. Februar 2019

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

1. **B.**_____,

2. **Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl,**

Beschwerdegegner

1 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwalt-
schaft Zürich-Sihl vom 31. Juli 2018, G-3/2017/10037865**

Erwägungen:

I.

1. Am 20./26. Oktober 2017 stellte A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) gegen B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) Strafantrag wegen Sachbeschädigung und Hausfriedensbruchs beziehungsweise erstattete er Strafanzeige wegen Nötigung und Veruntreuung (Urk. 12/1 S. 3 ff., Urk. 12/2/1).

Er warf dem Beschwerdegegner 1 vor, die von ihm (dem Beschwerdeführer) als Untermieter geleistete Sicherheitsleistung für das Untermietverhältnis der (Milieu-)Liegenschaft an der C._____ -Strasse ... in Zürich in der Höhe von 33'300 Franken nicht wie vereinbart auf ein Sperrkonto einbezahlt, sondern das Geld für sich behalten zu haben. Ferner soll der Beschwerdegegner 1 am 25. und 27. Januar 2017 die Liegenschaft an der C._____ -Strasse ... gegen den Willen des Beschwerdeführers als damaliger Untermieter betreten und dort Schliesszylinder ausgewechselt haben, wodurch Letztgenannter geschädigt und ihm der Zugang zur Liegenschaft verwehrt worden sei (Urk. 3/1 = Urk. 5 = Urk. 12/12).

2. Am 31. Juli 2018 verfügte die Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung gegen den Beschwerdegegner 1 wegen Veruntreuung etc. (Urk. 3/1).

3. Dagegen liess der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 17. August 2018 Beschwerde erheben und folgende Anträge stellen (Urk. 2 S. 2):

"Die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 31. Juli 2018 sei aufzuheben und das Verfahren zur weiterführenden Untersuchung und Anklageerhebung an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Staatskasse."

4. Nach Eingang der vom Beschwerdeführer geleisteten Prozesskaution (Urk. 8) wurde der Staatsanwaltschaft sowie dem Beschwerdegegner 1 Frist zur Stellungnahme zur Beschwerdeschrift angesetzt (Urk. 9). Die Staatsanwaltschaft

liess sich mit Eingabe vom 18. September 2018 zur Beschwerdeschrift vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde (Urk. 11 S. 2). Der Beschwerdegegner 1 liess sich mit Eingabe vom 21. September 2018 zur Beschwerdeschrift vernehmen, ausdrücklich ohne Anträge zu stellen (Urk. 13 S. 15). Der Beschwerdeführer erstattete innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 5. November 2018 eine Replik (Urk. 17, Urk. 19), worauf die Staatsanwaltschaft am 13. November 2018 auf eine Duplik verzichtete (Urk. 24) und sich der Beschwerdegegner 1 nicht weiter vernehmen liess (vgl. Urk. 22 und Urk. 26).

5. Zufolge Ferienabwesenheiten zweier Richterinnen ergeht dieser Beschluss teilweise nicht in der den Parteien angekündigten Besetzung.

II.

1. Die Staatsanwaltschaft erwog in der Nichtanhandnahmeverfügung, bei den vorgeworfenen Hausfriedensbrüchen und Sachbeschädigungen vom 25. und 27. Januar 2017 handle es sich um Antragsdelikte. Mangels innert Frist gestellter Strafanträge fehle es diesbezüglich an einer Prozessvoraussetzung (Urk. 3/1 S. 2).

Hinsichtlich der weiteren dem Beschwerdegegner 1 vorgeworfenen Delikte stünden den bestreitenden Aussagen des Beschwerdegegners 1 nur die Aussagen des an der Verurteilung unmittelbar interessierten Beschwerdeführers wie auch von dessen Kollegin D._____ gegenüber. Diese Anschuldigungen fänden indessen keine objektive Bestätigung im Untersuchungsergebnis. Die Aussagen erschienen auch nicht in jeder Hinsicht als unbefangen und zuverlässig (Urk. 3/1 S. 2).

Soweit dem Beschwerdegegner 1 vorgeworfen werde, aufgrund des Wechsels der Schliesszylinder am 25. und 27. Januar 2017 eine Nötigung begangen zu haben, sei darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdegegner 1 die Schliesszylinder nach dem Beizug der Polizei jeweils sogleich wieder habe auswechseln lassen, nachdem Unklarheiten betreffend die Gültigkeit diverser Mietverträge bestanden hätten, weshalb der Nachweis eines Nötigungsvorsatzes nicht möglich

sei. Soweit betreffend die Mietverhältnisse der Liegenschaft an der C._____ - Strasse ... in Zürich Unstimmigkeiten bestünden, handle es sich um eine blosse zivilrechtliche Angelegenheit (Urk. 3/1 S. 2).

2.1. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers wandte mit seiner Beschwerde-schrift ein, die Begründung der Staatsanwaltschaft sei sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht unzutreffend. Den Bestreitungen des Beschwerde-gegners 1 stünden nicht nur die Aussagen des Beschwerdeführers und von D._____ gegenüber, auch E._____ habe in seiner Befragung als polizeiliche Aus-kunftsperson bestätigt, sich zu erinnern, dass zum fraglichen Zeitpunkt eine Miet-zinskaution etwa in der genannten Höhe in bar geleistet worden sei. Zudem lägen ein Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1, auf welchem die Bezahlung der Mietzinskaution ver-merkt sei, und eine Quittung für die Leistung der Mietkaution vom selben Datum vor. Ferner liege ein Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsa-chen des Bezirks Zürich vom 4. Juli 2017 bei den Akten, worin der Beschwerde-führer und der Beschwerdegegner 1 übereinstimmend festgestellt hätten, dass die Kündigung des Mietverhältnisses über die Liegenschaft an der C._____ -Strasse ... vom 22. März 2017 per 30. September 2017 gültig sei. Gleichzeitig habe der Beschwerdegegner 1 dem Beschwerdeführer das Untermietverhältnis bis am 31. März 2019 erstreckt. Damit sprächen die vorliegenden Beweise eindeutig für die Aushändigung der Mietzinskaution in bar und dessen nicht vereinbarungsgemässe Verwendung. Der im Strafverfahren vorgebrachten Schutzbehauptung des Beschwerdegegners 1, dass der Untermietvertrag eine Fälschung sein solle, wi-derspreche insbesondere dessen Verhalten im Rahmen des Miet-Schlichtungsverfahrens. Er habe dort anwaltlich vertreten einem Vergleich zuge-stimmt, welcher ausdrücklich das Vorliegen eines Mietverhältnisses mit dem Be-schwerdeführer bestätige. Damit liege ein Anfangsverdacht vor, womit die Staats-anwaltschaft eine Strafuntersuchung zu eröffnen habe (Urk. 2 S. 2 ff.).

Hinsichtlich des Vorwurfs der Nötigung durch das Auswechseln der Schliesszylinder habe der Beschwerdegegner 1 im Rahmen seiner polizeilichen Befragung ausgesagt, dass er und der Beschwerdeführer sich nicht hätten eini-

gen können, weshalb er sich entschieden habe, die Schliesszylinder auszuwechseln, um dem Beschwerdeführer den Zutritt zu verunmöglichen. Damit habe der Beschwerdegegner 1 selbst geltend gemacht, dass er die Schlösser nur zum Zweck ausgewechselt habe, um den Beschwerdeführer in seiner Handlungsfreiheit zu beeinträchtigen, und begründe dies damit, dass sie im Streit gewesen seien, wer über die Liegenschaft habe verfügen dürfen. Der Vertrag vom [26.] Februar 2016 und die Tatsache, dass der Beschwerdegegner 1 vor der Schlichtungsbehörde ausdrücklich den Rechtsstandpunkt des Beschwerdeführers anerkannt habe, wonach ein Untermietverhältnis bestehe, indizierten deutlich, dass der Beschwerdegegner 1 bereits im Zeitpunkt des Auswechselns der Schlösser mindestens im Sinne von Eventualvorsatz in Kauf genommen habe, den Beschwerdeführer an der Ausübung seines Rechts zu hindern. Daran ändere nichts, dass der Beschwerdegegner 1 sich nach dem Beizug der Polizei kurzzeitig teilweise wieder rechtskonform verhalten habe. Damit bestehe folglich ein Anfangsverdacht, welcher die Eröffnung einer Untersuchung durch die Staatsanwaltschaft bedinge (Urk. 2 S. 4 f.)

Der Anfangsverdacht hinsichtlich der Vorwürfe des Hausfriedensbruchs beim und der Sachbeschädigungen durch das Auswechseln der Schlösser im Januar 2017 ergebe sich aus den bereits gemachten Ausführungen und den Zugaben des Beschwerdegegners 1. Die Nichtanhandnahme sei denn auch einzig damit begründet worden, dass die Strafantragsfrist nicht eingehalten worden sei. Unbestrittenermassen sei im Rahmen der Vorfälle vom 25. und 27. Januar 2017 die Polizei in der Person von Wm F. _____ avisiert worden. Der Beschwerdeführer habe bereits anlässlich dieser Vorfälle, also klarerweise innerhalb der Strafantragsfrist, gegenüber Wm F. _____ erklärt, die Verfolgung und Bestrafung des Beschwerdegegners 1 unter anderem wegen Hausfriedensbruchs und Sachbeschädigung zu verlangen. Er sei davon ausgegangen, dass diese mündlich zu Protokoll gestellten Strafanträge wie üblich schriftlich rapportiert würden. Gemäss Polizeirapport vom 15. November 2017 sei hierzu ein Journaleintrag erstellt worden. Ob daraus die gestellten Strafanträge zu entnehmen seien, erschliesse sich aus den vorliegenden Akten nicht (Urk. 2 S. 5 f.).

2.2. Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 machte in seiner Stellungnahme im Wesentlichen zusammengefasst geltend, der Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 sowie die darauf angebrachte Unterschrift seien Fälschungen; ebenso müsse er davon ausgehen, dass es sich bei der Quittung über den angeblichen Erhalt der Mietzinskaution ebenfalls um eine Fälschung handle. Selbst für den Fall, dass die Unterschriften auf dem Untermietvertrag und der Quittung tatsächlich von D. _____ stammten, so hätte sie den Beschwerdegegner 1 nicht verpflichten respektive für den Beschwerdegegner 1 mit dem Beschwerdeführer rechtsgültig ein Geschäft abschliessen können. Als kurzzeitig vom Beschwerdegegner 1 Bevollmächtigte (Urk. 13 S. 3) hätte sie in für den Beschwerdeführer, bei welchem es sich um ihren Freund handeln beziehungsweise mit welchem sie "liiert" sein soll (Urk. 13 S. 2), erkennbarer Weise gegen die berechtigten Interessen des Beschwerdegegners 1 verstossen (Urk. 13 S. 5 u. S. 12). Der Beschwerdegegner 1 habe den angeblichen Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 bis zur Einreichung im Miet-Schlichtungsverfahren zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 im Sommer 2017 nicht gekannt (Urk. 13 S. 3 u. S. 6 f.). Die Quittung vom 26. Februar 2016 sei erstmals in einem weiteren Miet-Schlichtungsverfahren mit dem Beschwerdeführer aufgetaucht (Urk. 13 S. 12).

Der Beschwerdegegner 1 habe daher ohne Vorsatz hinsichtlich einer Nötigung und/oder eines Hausfriedensbruchs gehandelt, da er davon ausgegangen sei, dass sich der Beschwerdeführer illegal in seiner (des Beschwerdegegners 1) Liegenschaft aufgehalten respektive sich geweigert habe, die kurzzeitig dem Beschwerdeführer überlassene Liegenschaft wieder "herauszugeben". Ferner habe er die Schlösser auf Anraten der Polizei gewechselt. Inwiefern das mutmasslich berechnete Auswechseln und Zurückwechseln der Schlösser eine Sachbeschädigung darstellen solle, werde vom Beschwerdeführer nicht ansatzweise dargetan (Urk. 13 S. 5 f.).

Der Beschwerdegegner 1 habe den wohl gefälschten Untermietvertrag nie anerkannt. Die Kündigung per Ende September 2017 sei einzig sicherheitshalber ausgesprochen worden und eine Erstreckung per März 2019 vereinbart worden (Urk. 13 S. 9 f.). Damit könne bis zur Miet-Schlichtungsverhandlung vom 4. Juli

2017 keine Rede davon sein, dass der Beschwerdegegner 1 auch nur ansatzweise von einem (Unter-)Mietverhältnis hätte ausgehen müssen (Urk. 13 S. 10).

Der Beschwerdegegner 1 habe die angeblichen 33'300 Franken nie erhalten und hierfür bestehe auch keine Quittung. Damit sei D._____, welche die 33'300 Franken angeblich erhalten haben wolle, die einzige Tatverdächtige für die Veruntreuung (Urk. 13 S. 13).

2.3. Der Stellungnahme der Staatsanwaltschaft vom 18. September 2018 lassen sich keine Ausführungen entnehmen, welche über die Erwägungen der Nichtanhandnahmeverfügung hinausgehen (Urk. 11).

2.4. Der Beschwerdeführer bestritt in seiner Replik die Vorbringen des Beschwerdegegners 1 und verwies im Wesentlichen erneut darauf, dass ein schriftlicher Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 bestanden und D._____ ausgesagt habe, dass sie den Untermietvertrag persönlich unterzeichnet und der Beschwerdegegner 1 die Mietzinskaution erhalten habe. Ferner wies er erneut daraufhin, der Beschwerdegegner 1 habe mit Unterzeichnung der Vereinbarung vom 4. Juli 2017 anlässlich der Miet-Schlichtungsverhandlung anerkannt, dass das geltend gemachte Untermietverhältnis bestanden habe. Die Behauptung, es könne keine Rede davon sein, dass der Beschwerdegegner 1 bis zur Miet-Schlichtungsverhandlung vom 4. Juli 2017 auch nur ansatzweise von einem Untermietverhältnis hätte ausgehen müssen, werde durch dessen eigene Darstellung widerlegt, wonach er am 22. März 2017 versucht habe, dieses Untermietverhältnis zu kündigen (Urk. 19 S. 1 ff.; insb. Urk. 19 S. 2, S. 3 und S. 6 ff.).

3. Die Staatsanwaltschaft eröffnet eine Strafuntersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Sie verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO). Die Nichtanhandnahme wird verfügt, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände eindeutig nicht erfüllt sind (Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO). Mit anderen Worten muss sicher sein, dass der Sachverhalt unter keinen Straftat-

bestand fällt. Eine Nichtanhandnahme darf nur in sachverhaltsmässig und rechtlich klaren Fällen ergehen (BGE 137 IV 285 E. 2.2 f.). Beim Entscheid, ob die Untersuchung zu eröffnen oder nach Art. 310 StPO nicht an Hand zu nehmen ist, gilt der aus dem Legalitätsprinzip fliessende Grundsatz "in dubio pro duriore", wobei dieser praktisch gleich auszulegen ist, wie beim späteren Entscheid über eine Verfahrenseinstellung nach Art. 319 StPO (Urteil des Bundesgerichts 6B_662/2017 vom 20. September 2017 E. 3.2). Er verlangt, dass im Zweifel das Verfahren seinen Fortgang nimmt. Die Untersuchung muss fortgeführt werden, wenn eine Verurteilung wahrscheinlicher erscheint als ein Freispruch oder wenn sich – insbesondere bei schweren Delikten – die Wahrscheinlichkeiten eines Freispruchs oder einer Verurteilung in etwa die Waage halten (vgl. BGE 138 IV 86 E. 4.1.1; BGE 137 IV 219 E. 7; Urteil des Bundesgerichts 6B_662/2017 vom 20. September 2017 E. 3.2). Der Grundsatz "in dubio pro duriore" ist unter Würdigung der im Einzelfall gegebenen Umstände zu handhaben; die Untersuchungsbehörden verfügen insoweit über einen gewissen Ermessensspielraum (BGE 138 IV 186 E. 4.1).

4.1. Vorliegend sind die Erwägungen der Staatsanwaltschaft in der Nichtanhandnahmeverfügung zwar kurz gehalten, aber im Ergebnis zutreffend. Den Vorwürfen gegen den Beschwerdegegner 1 liegen im Kern die Behauptungen zugrunde, dass zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 ein Untermietverhältnis bestand, welches auf dem Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 basierte, und der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang eine Kaution zur Bezahlung auf ein Mietkautionskonto an den Beschwerdegegner 1 geleistet hatte. Damit wäre vorfrageweise zu klären, welche zivilrechtlichen Berechtigungen am umstrittenen Mietobjekt bestanden, wie diese zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 ausgestaltet waren, ob der Beschwerdeführer tatsächlich eine Kaution an den Beschwerdegegner 1 geleistet hatte und die Bezahlung dieser auf ein Mietkautionskonto vereinbart wurde, um danach zu prüfen, ob strafbare Handlungen des Beschwerdegegners 1 erfolgten.

4.2. Aufgrund der Akten und der Aussagen der Beteiligten müssen die (tatsächlichen) mietrechtlichen Verhältnisse hinsichtlich der Liegenschaft an der C._____-Strasse ... jedoch zumindest als undurchsichtig bezeichnet werden.

So sagte der Beschwerdeführer anlässlich seiner Einvernahme vom 26. Oktober 2017 aus, er habe den Mietvertrag für die genannte Liegenschaft im Jahr 2008 oder 2009 auf den Beschwerdegegner 1 überschrieben, und er begründete dies damit, dass er damals Differenzen mit dem Untermieter der G.____ Bar [die sich in der Liegenschaft der C.____-Strasse ... befindet] gehabt habe respektive er den Vertrag für diese Liegenschaft aus seiner Aktiengesellschaft der H.____ AG habe lösen müssen, da sich diese damals in einem Betreibungsverfahren befunden habe. So habe er den Vertrag auf den Beschwerdegegner 1 übertragen und die Liegenschaft nach wie vor verwaltet; der Beschwerdegegner 1 sei lediglich ein "Strohmann" gewesen (Urk. 12/8 S. 2). Somit behauptet der Beschwerdeführer selbst, dass die tatsächlichen Verhältnisse von den vertraglich (mit der Eigentümerschaft der Liegenschaft) festgehaltenen Verhältnissen nach aussen abwichen. Der Beschwerdegegner 1 sagte aus, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaft vorübergehend "verwaltete" beziehungsweise sie nur vorübergehend hätte "führen" sollen (vgl. Urk. 12/9 S. 2). Beide äusserten sich anlässlich ihrer Einvernahmen jedoch nicht konkret, wie die Verhältnisse zwischen ihnen bezüglich der Liegenschaft an der C.____-Strasse ... in den Jahren vor den beanzeigten Vorfällen ausgestaltet waren und reichten hierzu auch keine objektiven Belege ein.

Ebenfalls nichts Näheres erhellt diesbezüglich aus dem zwischen den Parteien vor der Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleich vom 4. Juli 2017 (Urk. 12/3/7). Die Beweggründe, die zum Vergleich geführt haben, sind nicht bekannt und darüber hinaus lässt sich aus dem Vergleich vom 4. Juli 2017 kein sicherer Schluss auf die tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich des Mietobjekts vor dem Abschluss des Vergleichs ziehen.

Soweit das strafbare Verhalten des Beschwerdegegners 1 gemäss dem Beschwerdeführer durch den Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 (vgl. Urk. 12/3/2 = Urk. 14/2) respektive der Quittung über die Leistung der Miet-

kaution vom gleichen Datum (vgl. Urk. 12/3/3 = Urk. 14/16) belegt werden soll, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Richtigkeit dieser Dokumente vom Beschwerdegegner 1 bestritten wird. Wie von der Polizei im Rapport vom 15. November 2017 festgehalten, wirken die Aussagen des Beschwerdeführers sowie der Auskunftspersonen D._____ und E._____ hinsichtlich des Zustandekommens des Untermietvertrags vom 26. Februar 2016 sowie der behaupteten Bezahlung der Mietkaution wenig überzeugend (vgl. Urk. 12/1 S. 6 f.):

Der Beschwerdeführer sagte anlässlich der Einvernahme vom 26. Oktober 2017 aus, dass der Beschwerdegegner 1 seinen Mietvertrag über die C._____ - Strasse ... habe kündigen und auf ihn habe überschreiben wollen (Urk. 12/8 S. 2). Weil der Beschwerdegegner 1 "Probleme mit der Justiz" gehabt habe und "teilweise im Gefängnis" gewesen sei, habe er D._____ für die Verwaltung der Liegenschaft bevollmächtigt (Urk. 12/8 S. 3). In diesem Zusammenhang erscheint es wenig nachvollziehbar, dass der Beschwerdegegner 1 D._____ am 24. Februar 2016 eine umfassende und amtlich beglaubigte Vollmacht für die Liegenschaft an der C._____ - Strasse ... ausstellte, nur damit D._____ zwei Tage später einen Untermietvertrag zu den identischen Bedingungen wie im Hauptmietvertrag (vgl. Urk. 14/1 und Urk. 12/4/4) abschloss. Dieser Untermietvertrag wäre sodann nach den Aussagen des Beschwerdeführers, wonach er seit 2012 faktisch die Liegenschaft an der C._____ - Strasse ... verwaltet und sämtliche Mietkosten und -einnahmen beglichen beziehungsweise eingenommen habe, nicht notwendig gewesen. Sowohl D._____ als auch der Beschwerdeführer konnten in ihren Einvernahmen jedoch nicht erklären, weshalb letztlich der Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 abgeschlossen worden sein sollte, statt einer Übertragung des Mietverhältnisses auf den Beschwerdeführer (vgl. Urk. 12/7 S. 4 und Urk. 12/8 S. 3). Ebenso wenig lebensnah erscheint die Aussage von D._____, dass der Beschwerdegegner 1 den Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 in ihrem Büro angesehen habe und damit einverstanden gewesen sei (Urk. 12/7 S. 3 f.), er ihn bei dieser Gelegenheit jedoch nicht selbst unterzeichnet habe. Ferner ist der Erwägung der Staatsanwaltschaft zuzustimmen, dass die Aussagen von D._____ nicht als unbefangen erscheinen (vgl. Urk. 3/1 S. 2); so äussert sie sich in ihren Aussagen negativ über den Beschwerdegegner 1, indem sie diesen als "armseligen Be-

träger" bezeichnet, und aus ihren Aussagen wird zumindest ein Kontakt zum Beschwerdeführer ersichtlich, indem sie ausführt, dass es ihrer Meinung nach zur Eskalation zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 gekommen sei, weil eine Gruppierung hinter dem Beschwerdegegner 1 die Verwaltung der Liegenschaft übernehmen und an der I.____-Strasse Macht erlangen wolle. So hätten "diese Leute" schon mehrfach versucht, Geschäftsinhaber von der I.____-Strasse zu verdrängen, darunter auch den Beschwerdeführer. "Sie" lügen und betrügen und es habe schon mehrfach Buttersäure-Anschläge, Drohungen und Erpressungen gegeben, wobei sie keine Einzelheiten nennen wolle (Urk. 12/7 S. 6 f.).

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Aussagen von E.____, dem Geschäftspartner von D.____, hinsichtlich des Ablaufs der Unterzeichnung des Untermietvertrags und der Quittung von den Aussagen sämtlicher anderer Beteiligten abweichen. So sagte er aus, er habe gesehen, wie der Beschwerdegegner 1 sowohl den bereits vom Beschwerdeführer unterzeichneten Untermietvertrag vom 26. Februar 2016 unterschrieben und hernach die Kautions in bar verlangt habe, worauf D.____ wiederum das Büro verlassen habe und mit dem Geld zurückgekommen sei, und der Beschwerdegegner 1 eine Quittung für das Geld unterschrieben habe, welche jedoch nicht in den Geschäftsakten abgelegt worden sei (Urk. 12/6 S. 3 ff.). Als E.____ hierauf vom befragenden Polizisten gefragt wurde, ob er die Wahrheit erzählt habe, verweigerte er weitere Aussagen und erklärte, alle seine Aussagen zurückzuziehen (Urk. 12/6 S. 6).

4.3. Nach dem Gesagten ist weder mit einer anklagegenügenden Sicherheit erstellbar, wie die zivilrechtlichen Berechtigungen der Beteiligten an der Liegenschaft an der C.____-Strasse ... waren und wie insofern das Verhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 vor dem Abschluss des Vergleichs vor der Schlichtungsbehörde vom 4. Juli 2017 ausgestaltet war, noch ob die Mietkaution tatsächlich geleistet wurde.

Es ist sodann nicht mit weiteren Erkenntnissen durch neuerliche Einvernahmen der Beteiligten zu rechnen, aufgrund welcher sich der Sachverhalt mit anklagegenügender Sicherheit erstellen liesse, zumal der Beschwerdeführer und der

Beschwerdegegner 1 gegenteilige Aussagen gemacht haben, welche ihre wirtschaftlichen Interessen an der Liegenschaft betreffen, und insbesondere nicht zu erwarten ist, dass die Auskunftspersonen D._____ und E._____ anlässlich einer weiteren Einvernahme andere beziehungsweise gegenteilige Aussagen machen oder sich allenfalls selbst belasten würden. Letztlich ist auch keine objektive Möglichkeit erkennbar, um nachzuvollziehen, wann der Untermietvertrag sowie die Quittung vom 26. Februar 2016 tatsächlich erstellt wurden, womit im Übrigen die Bestreitung der Echtheit der Unterschrift von D._____ ohnehin unerheblich ist. Einzig der Vollständigkeit halber ist dabei darauf hinzuweisen, dass die Unterschriften von D._____ nichts zur Überprüfbarkeit der Echtheit der genannten Dokumente beitragen würden. Ihre Unterschrift variiert offenkundig ständig – so weist ihre Einvernahme vom 1. November 2017 auf jeder Seite ein unterschiedlich ausgestaltetes Unterschriftsbild auf, welches geradezu eine bewusste Variation der Unterschrift nahe legt (vgl. Urk. 12/7 S. 1-9).

Soweit die Staatsanwaltschaft erwog, dass es sich bei den Unstimmigkeiten betreffend die Mietverhältnisse an der C._____ -Strasse ... um eine blosse zivilrechtliche Angelegenheit zwischen den Beteiligten handle, ist zwar darauf hinzuweisen, dass Delikte gegen das Vermögen grundsätzlich auch immer eine zivilrechtliche Komponente beziehungsweise Fragestellung enthalten. Der Staatsanwaltschaft ist jedoch diesbezüglich insoweit zuzustimmen, als es nicht die Aufgabe der Strafverfolgungsbehörden ist, an Stelle der zivilen Gerichte zivilrechtliche Verhältnisse respektive Vertragsverhältnisse zwischen den beziehungsweise für die Parteien aufzuarbeiten, um daraus erst auf eine allfällige Strafbarkeit schliessen zu können. Dies insbesondere, wenn die Beteiligten wohl bewusst nicht klare oder nur schwer nachvollziehbare Verhältnisse geschaffen und eine mangelhafte (zivilrechtliche) Beweislage durch ihr Handeln selbst in Kauf genommen haben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der Sachverhalt hinsichtlich der Mietverhältnisse beziehungsweise der tatsächlichen Berechtigungen an der C._____ -Strasse ... nicht erstellen lässt beziehungsweise sich nicht erstellen lassen wird, womit eine Verurteilung klar weniger wahrscheinlich erscheint als ein Freispruch. Damit ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Gerichtsgebühr ist in Berücksichtigung von Bedeutung, Aufwand und Schwierigkeit des Falls (§ 17 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 lit. b-d GebV OG) auf 1'500 Franken festzusetzen und aus der geleisteten Prozesskaution zu beziehen; im Restbetrag ist die Prozesskaution dem Beschwerdeführer (unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates) zurückzuerstatten.
2. Aufgrund seines Unterliegens ist dem Beschwerdeführer keine Entschädigung zuzusprechen. Der anwaltlich vertretene Beschwerdegegner 1 verzichtete in seiner Stellungnahme ausdrücklich darauf, Anträge zu stellen (Urk. 13 S. 15); damit hat er keinen Anspruch auf eine Entschädigung für das Beschwerdeverfahren (Urteil des Bundesgerichts 6B_265/2016 vom 1. Juni 2016 E. 2.3).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und in diesem Umfang aus der Prozesskaution bezogen.
3. Es werden keine Entschädigungen ausgerichtet.
4. Die vom Beschwerdeführer geleistete Kautions wird ihm abzüglich der auferlegten Gerichtsgebühr im Restbetrag zurückerstattet; vorbehalten bleiben allfällige Verrechnungsansprüche des Staates.
5. Schriftliche Mitteilung an:
 - Rechtsanwalt lic. iur. 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 Zürich-Sihl, ad G-3/2017/10037865 (gegen Empfangsbestätigung)

sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:

- die Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl, ad G-3/2017/10037865 unter 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, 26. Februar 2019

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Flury

lic. iur. E. Nolfi