

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE180259-O/IMH/MAN

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident, und lic. iur. D. Oehninger,
Ersatzoberrichter lic. iur. Th. Vesely sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. Ch. Negri

Beschluss vom 28. November 2018

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis,**

Beschwerdegegner

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis vom 10. September 2018, B-3/2018/10017386

Erwägungen:

I.

1. Am 16. Mai 2018 liess A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) bei der Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) Strafanzeige gegen B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) sowie allfällige unbekanntete Täterschaft wegen Verdachts auf Betrug und allfällige weitere Delikte erstatten (Urk. 11/4). Mit Verfügung vom 10. September 2018 nahm die Staatsanwaltschaft die Untersuchung nicht an die Hand (Urk. 5).
2. Hiergegen liess die Beschwerdeführerin innert Frist Beschwerde erheben und folgende Anträge stellen (Urk. 2 S. 2):
 - "1. Die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis vom 10. September 2018 (Verfahrensnummer B-3/2018/10017386) sei aufzuheben.
 2. Die Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis sei anzuweisen eine Strafuntersuchung zu eröffnen und durchzuführen.
 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates."
3. Innert der mit Verfügung vom 27. September 2018 angesetzten Frist leistete die Beschwerdeführerin eine Prozesskaution von Fr. 2'500.– (Urk. 6, 8). Mit Verfügung vom 18. Oktober 2018 wurde der Staatsanwaltschaft und dem Beschwerdegegner 1 Frist zur (freigestellten) Stellungnahme angesetzt (Urk. 9). Die Staatsanwaltschaft verzichtete am 23. Oktober 2018 ausdrücklich auf eine Vernehmlassung (Urk. 10). Der Beschwerdegegner 1 liess sich innert Frist nicht vernehmen.
4. Soweit erforderlich, d.h. für die Entscheidungsfindung notwendig, ist nachfolgend auf die Begründung der Staatsanwaltschaft und die Vorbringen der Beschwerdeführerin näher einzugehen.

II.

1. Die Staatsanwaltschaft führt in der angefochtenen Verfügung im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes aus: Dem Beschwerdegegner 1 werde vorgeworfen, die Beschwerdeführerin im Verlauf einer Erbteilung gedrängt zu haben, ihm das im Nachlassvermögen des Nachlasses von C. _____ (nachfolgend: Erblasserin) befindliche Grundstück an der D. _____-Strasse ... in E. _____ mit der Kat. Nr. ... (nachfolgend: D. _____-Grundstück) zu verkaufen, wobei der Beschwerdegegner 1 die Beschwerdeführerin über den tatsächlichen Wert des D. _____-Grundstücks getäuscht haben soll. Die Beschwerdeführerin sei gemäss Ausführungen in der Anzeigeschrift als Erbin während des Erbteilungsprozesses permanentem Druck ausgesetzt gewesen. Insbesondere habe der Beschwerdegegner 1, welcher im Testament als Vermächtnisnehmer begünstigt worden sei, ihr gesagt, dass sie das D. _____-Grundstück an ihn verkaufen müsse, da dies in der letztwilligen Verfügung der Erblasserin so festgelegt worden sei. Weiter werde in der Anzeigeschrift ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin trotz andauernder Skepsis überredet worden sei, den Verkauf des D. _____-Grundstücks an den Beschwerdegegner 1 vorzunehmen und das Testament diesbezüglich nicht anzufechten (Urk. 5 S. 1 f.). Schliesslich sei es am 11. September 2017 zu einer Vergleichslösung – einer "Prozessabstandsvereinbarung" – gekommen, wonach das D. _____-Grundstück von der Beschwerdeführerin an den Beschwerdegegner 1 verkauft worden sei. Der Kaufpreis sei mit einer Prozessabstandssumme in der Höhe von Fr. 600'000.– verrechnet worden, weshalb der Beschwerdegegner 1 lediglich Fr. 670'000.– für das D. _____-Grundstück bezahlt habe. Grundlage für diese Gesamtvereinbarung sei die Bewertung des F. _____ (nachfolgend: F. _____) aus dem Jahr 2016 gewesen, welche den Kaufpreis für das D. _____-Grundstück auf Fr. 1'270'000.– festgesetzt habe. Im Jahr 2018 habe die Beschwerdeführerin nun ein unabhängiges Drittgutachten in Auftrag gegeben, welches den Kaufpreis für das D. _____-Grundstück mit Fr. 3'050'000.– bewertet habe, wobei dieser Schätzwert um ein Vielfaches höher sei als derjenige des F. _____.

Die Beschwerdeführerin habe anlässlich ihrer polizeilichen Befragung vom 9. August 2018 im Wesentlichen ausgeführt, sie sei immer skeptisch gewesen wegen des tiefen Verkaufspreises und habe diesen nur akzeptiert, weil ihre damaligen Rechtsvertreter die Schätzung für angemessen befunden hätten. Sie habe das Marktwertgutachten des F. _____ nicht verstanden und es sei ihr durch ihre damaligen Anwälte auch nicht erklärt worden (Urk. 5 S. 2).

Gemäss Ausführungen in der Anzeigeschrift habe die Beschwerdeführerin zusammen mit ihrer Miterbin ein Treuhand- und Steuerberatungsbüro in E. _____, namentlich ihren damaligen Rechtsvertreter G. _____, mit der Einholung der Verkaufswertschätzung beauftragt. Folglich sei es die Beschwerdeführerin selbst gewesen, welche das Gutachten in Auftrag gegeben habe, weshalb es eher unwahrscheinlich erscheine, dass das Gutachten gefälscht worden sei bzw. der Beschwerdegegner 1 irgendwie Einfluss darauf genommen habe. Hinzu komme, dass die Erblasserin in ihrem Testament verfügt habe, dass das D. _____-Grundstück an den Beschwerdegegner 1 zum dannzumal geltenden Preis gemäss Gutachten des F. _____ zu verkaufen sei. Ob aufgrund dieser Formulierung das D. _____-Grundstück zum Verkehrs- oder Ertragswert hätte bewertet werden müssen und ob die Bewertung angemessen gewesen sei, sei Auslegungs- bzw. Ermessenssache. Anzuführen sei, dass bereits im Marktwertgutachten des F. _____ festgehalten worden sei, dass das D. _____-Grundstück ohne Ausnahmebewilligung des Kantons wegen Seeabstandsvorschriften nicht überbaubar sei und ein potentieller Käufer das Grundstück in der bestehenden Form nutzen oder sich eine Ausnahmebewilligung erstreiten könne (spekulativ). Folglich sei das D. _____-Grundstück bereits im Marktwertgutachten aus dem Jahr 2016 zu einem Szenariowert von Fr. 3'620'000.– bewertet worden. Es sei schwer nachvollziehbar, wieso die Beschwerdeführerin nicht bereits aufgrund dieses Werts auf einen höheren Verkaufspreis beharrt habe. Zudem beständen keinerlei Hinweise dafür, dass das Gutachten des F. _____ gefälscht worden sei. Ferner habe die Beschwerdeführerin in ihrer polizeilichen Befragung zu Protokoll gegeben, dass sie nicht wisse, ob der Beschwerdegegner 1 sie habe beeinflussen wollen (Urk. 5 S. 3 f.). Er habe sie aber nicht unter Druck gesetzt, das D. _____-Grundstück zum Wert von Fr. 1'270'000.– zu verkaufen. Unter all diesen Umständen sei nicht er-

sichtlich, inwiefern der Beschwerdegegner 1 die Beschwerdeführerin durch Vorspiegeln falscher Tatsachen oder Unterdrückung von Tatsachen oder sonst in irgendeiner Weise getäuscht haben sollte.

Weiter sei festzuhalten, dass auch wenn davon ausgegangen würde, der Beschwerdegegner 1 habe die Beschwerdeführerin über den Wert des Grundstücks getäuscht, die Arglist aufgrund der Opfermitverantwortung zu verneinen wäre. Gemäss ihren Ausführungen in der Anzeigeschrift sei die Beschwerdeführerin als juristische Laiin nicht in der Lage gewesen, die rechtlichen Abläufe eines Erbprozesses sowie die Angemessenheit der Begutachtung des D. _____-Grundstücks richtig einzuschätzen. Zudem habe die Beschwerdeführerin sprachliche Schwierigkeiten, weil sie Deutsch nur gebrochen verstehe. Es wäre ihr jedoch zumindest zuzumuten gewesen, vor der Unterzeichnung der Vergleichsvereinbarung – und nicht erst danach – Abklärungen hinsichtlich des Schätzwertes des D. _____-Grundstücks zu tätigen, zumal bereits die F. _____ Schätzung einen Szenariowert von Fr. 3'620'000.– ergeben habe. Wenn sie aufgrund des tiefen Kaufpreises wirklich so skeptisch gewesen sei, hätte sie sich durch die Erstellung einer zweiten Grundstücksbewertung Gewissheit über den wirklichen Wert des Grundstücks verschaffen oder zumindest einen Vergleichswert bei den Vergleichsverhandlungen vorlegen können. Sowohl während der Zeit der Gutachtenserstellung im Jahr 2016 als auch zur Zeit der Unterzeichnung der Vergleichs- und Prozessabstandsvereinbarung am 11. September 2017 sei die Beschwerdeführerin zudem anwaltlich vertreten gewesen und es sei daher davon auszugehen, dass sie rechtlich und auch sprachlich unterstützt worden sei (Urk. 5 S. 4).

2. Die Beschwerdeführerin lässt hierzu im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes vorbringen: Die Behauptung in der angefochtenen Verfügung, dass es unwahrscheinlich erscheine, dass der Beschwerdegegner 1 Einfluss auf das Gutachten des F. _____ genommen habe, werde nicht substantiiert. Eine einfache Recherche im Internet ergebe, dass der Beschwerdegegner 1 zumindest in nicht unerheblicher Nähe zum F. _____ und Exponenten stehe. Im Weiteren habe im Testament offensichtlich eine marktübliche Methode gemeint gewesen sein müssen, welche ein faires Ergebnis gewährleiste. Gemäss Gutachten von Dr. sc. ETH

X3._____ wäre gemäss Swiss Valuation Standards, welche von der FINMA für die Bewertung von Immobilien als Standard vorgegeben werde, selbst genutztes Wohneigentum zwingend mit dem Realwert (Sachwert) zu kalkulieren und nicht auf Ertragswertbasis wie im Gutachten des F._____ (Urk. 2 S. 7). Ferner sei die Beschwerdeführerin als Nichtfachfrau nicht in der Lage gewesen, die Angemessenheit eines Gutachtens zu beurteilen. Aufgrund sprachlicher Hürden habe sie entsprechendes ohnehin kaum verstanden (Urk. 2 S. 8). Es sei nicht nachvollziehbar, wie einer nicht geübten Person der Vorwurf der Unvorsichtigkeit gemacht werden könne, wenn im Gutachten des F._____ erwähnt werde, dass der Wert in der Höhe von Fr. 1'270'000.– im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich erzielt werden könne, es sich beim Wert in der Höhe von Fr. 3'620'000.– jedoch nicht um den Marktwert handle und dieser rein spekulativ sei. Sodann sei zu beachten, dass die Beschwerdeführerin ausgesagt habe, der Anwalt des Beschwerdegegners 1 habe Druck auf sie ausgeübt, damit sie den Seegarten so schnell wie möglich verkaufe und sie dies nicht gewollt habe. Der Beschwerdegegner 1 habe gewusst, dass sie im Testament erwähnt worden sei und habe sie ständig angerufen. Sie sei im Übrigen auch unter Druck gesetzt worden, dass sie die Vereinbarung habe unterzeichnen müssen. Lediglich in Ziffer 120 habe sie erwähnt, dass sie im Rahmen der Prozessabstandsunterzeichnung nicht durch den Beschwerdegegner 1 unter Druck gesetzt worden sei, was aber selbst dabei noch nichts über eine indirekte Druckausübung (z.B. via Rechtsvertretung etc.) aussage (Urk. 2 S. 9 f.). Schliesslich lässt die Beschwerdeführerin das Vorliegen einer Opfermitverantwortung bestreiten. Sie habe den Involvierten derart fest vertraut – und habe dies angesichts ihrer Unwissenheit auch müssen –, dass sich ihre Skepsis jeweils wieder gelegt habe. Es sei auch tatsachenwidrig, dass sie immer sprachlich und rechtlich unterstützt worden sei (Urk. 2 S. 11).

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 aufgrund der Strafanzeige 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 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 an Hand nehmen, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt oder wenn mit anderen Worten eine Anzeige von vornherein aussichtslos ist, weil offensichtlich keine Straftatbestände oder Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Ebenso ist keine Untersuchung an Hand 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: Schmid/Jositsch, Handbuch des schweiz. Strafprozessrechts, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2017, N 1231; dieselben, StPO Praxiskommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2018, Art. 309 N 3 f., Art. 310 N 1 ff.; Landshut/Bosshard, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, 2. Aufl., Kommentar zur StPO, Zürich 2014, Art. 309 N 11-14, N 19-23, Art. 310 N 2 ff.).

2. 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 Irrrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt, macht sich des Betruges strafbar (Art. 146 StGB). Wer den Irrtum durch ein Minimum zumutbarer Vorsicht hätte vermeiden können bzw. sich mit einem

Mindestmass an Aufmerksamkeit selbst hätte schützen können, wird strafrechtlich nicht geschützt. Arglist liegt nach der Rechtsprechung dann vor, wenn der Täter ein ganzes Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe (*manoeuvres frauduleuses*; *mise en scène*) bedient. Auch bei einfachen falschen Angaben kann Arglist gegeben sein, wenn deren Überprüfung nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder nicht zumutbar ist, sowie wenn der Täter den Getäuschten von einer möglichen Überprüfung der gemachten Angaben abhält oder aufgrund der Umstände voraussieht, dass dieser die Überprüfung der Angaben wegen eines besonderen Vertrauensverhältnisses unterlassen werde. Das Kriterium der Überprüfbarkeit ist nicht nur bei einfachen falschen Angaben, sondern auch bei Lügengebäuden und besonderen Machenschaften unter dem Gesichtspunkt der Opfermitverantwortung von Bedeutung. Arglist scheidet jedoch erst aus, wenn das Opfer die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen nicht beachtet. Der strafrechtliche Schutz entfällt somit nur bei Leichtfertigkeit, nicht bei jeder Fahrlässigkeit des Opfers (BGE 126 IV 165 E. 2.a; Urteil des Bundesgerichts 6S.74/2006 vom 3. Juli 2006 E. 2.1.1-2.1.2, je m.w.H.).

3.1. Die Erblasserin setzte in ihrem Testament vom 8. Juli 2006 die Beschwerdeführerin sowie I. _____ als Erbinnen ein. Ausserdem verfügte sie u.a., dass die Liegenschaft an der D. _____-Strasse ... (mit dem Einfamilienhaus), inkl. D. _____-Grundstück, in E. _____ an den Beschwerdegegner 1 zum "dannzumal geltenden Preis", der durch das F. _____ festgesetzt werden soll, verkauft werden soll (Urk. 11/3/2).

3.2. In der Vergleichs- und Prozessabstandsvereinbarung vom 11. September 2017 verzichtete der Beschwerdegegner 1 gegen Leistung einer Prozessabstandszahlung in der Höhe von Fr. 600'000.– auf die Geltendmachung seines erbrechtlichen Anspruchs im Nachlass der Erblasserin betreffend das Grundstück mit dem Einfamilienhaus (Urk. 11/3/8 S. 3). Weiter wurde im Wesentlichen vereinbart, dass die Beschwerdeführerin und I. _____ im Gegenzug zum Prozessabstand dem Beschwerdegegner 1 das D. _____-Grundstück vergleichsweise für einen Kaufpreis von Fr. 1'270'000.–, entsprechend dem vom F. _____ festgestellten Schätzwert, verkaufen würden (Urk. 11/3/8 S. 4).

3.3. Aus dem Gutachten des F. _____ vom 14. Juli 2016, unterzeichnet von J. _____ und K. _____, geht bezüglich des D. _____-Grundstücks im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes hervor: Ohne Ausnahmegewilligung des Kantons sei dieses wegen Seeabstandsvorschriften nicht überbaubar. Ein Käufer könne das Grundstück in der bestehenden Form nutzen oder sich eine Ausnahmegewilligung erstreiten (spekulativ; Urk. 11/3/6 S. 5). Eine Ausnahmegewilligung sei durch den Kanton zu erwirken, was nur mit einem konkreten Bauprojekt (Baueingabe) und einer allfälligen Beschreitung des Rechtsweges möglich sei. Somit werde der Ist-Zustand bewertet. Aus diesem ergebe sich zum Schätzungszeitpunkt auch der Marktwert. Die Substanzwertmethode führe nicht zum Ziel, weil keine statistisch relevante Anzahl von Werten für private Rasengrundstücke am See (Preise von Liegewiesen in Fr./m²) verfügbar sei. Eine übliche Plausibilisierung sei somit auch nicht möglich. Hingegen werde eine Szenariorechnung ausgewiesen, in der das Grundstück als Bauland mit einem Einfamilienhaus bewertet werde, wobei angenommen werde, dass die Ausnahmegewilligung erteilt werde (Urk. 11/3/6 S. 12). Der Marktwert des D. _____-Grundstücks, welcher sich aus dem Ertragswert errechne, betrage Fr. 1'270'000.– (Urk. 11/3/6 S. 18), der Szenariowert, welcher sich ebenfalls aus dem Ertragswert errechne, betrage Fr. 3'620'000.– (Urk. 11/3/6 S. 22).

3.4. Im Gutachten von Dr. sc. ETH X3. _____ des Zentrums für Bauökonomie und Immobilienbewertung wird bezüglich des Seeabstandes zusammengefasst festgehalten, aufgrund des Seeanstosses sei die Bebaubarkeit der Parzelle eingeschränkt. Nach Gewässerschutzverordnung müsse ein Abstand von 20 m gegenüber von stehenden Gewässern gewahrt werden. Gemäss Auskunft von Herrn L. _____ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich seien jedoch Unterschreitungen des minimalen Gewässerabstandes von 20 m nach Absprache mit den zuständigen Ämtern möglich, wie z.B. bei einer in der Nähe befindlichen Seeparzelle, bei welcher ein Gebäude aktuell in der Bauphase sei mit deutlicher Unterschreitung der 20 m Seeabstand. Die gleiche Meinung stütze das Bauamt der Gemeinde E. _____, Herr M. _____, welcher ebenfalls aussage, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit bei einer Baueingabe der Seeabstand unterschritten würde. Eine Bebauung unter Berücksichtigung des gesetzlichen Seeabstan-

des würde kein sinnvolles Gebäude ermöglichen, weil die Grundfläche unter 30 m² liegen würde. In der vorliegenden Landwertkalkulation mit Berücksichtigung des sich auf dem Wasser befindenden Bootshauses werde davon ausgegangen, dass eine Bebauung unter Reduktion des Seeabstandes möglich sei. Dabei werde die Überbauungsziffer der BZO mit 17 % eingehalten. Der ausgewiesene Marktwert des Grundstücks gelte nur vorbehältlich dieser Annahme (Urk. 11/3/9 S. 4). Es wurde per Stichtag 14. Januar 2016 sodann ein Sach-/Verkehrswert von Fr. 3'050'000.– (Urk. 11/3/9 S. 2, 11 und Anhang S. 6) bzw. ein Ertragswert von Fr. 3'414'200.– (Urk. 11/3/9 Anhang S. 5a) errechnet.

3.5. Die Beschwerdeführerin gab in der polizeilichen Einvernahme vom 9. August 2018 im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes zu Protokoll: Der Anwalt des Beschwerdegegners 1 habe Druck auf sie ausgeübt, damit sie den Seegarten so schnell wie möglich verkaufe (Urk. 11/2 S. 2). Der Beschwerdegegner 1 habe gewusst, dass er im Testament erwähnt worden sei und habe sie ständig angerufen. Dies sei sehr kurz, nachdem die Erblasserin gestorben sei, gewesen. Sie habe dann keine Lust mehr gehabt, das Telefon abzunehmen, weshalb sie Herrn G._____ beauftragt habe (Urk. 11/2 S. 5 f.). Das Marktwertgutachten des F._____ habe sie gelesen, sie könne aber nicht sagen, ob sie es verstanden habe. Sie habe Herrn G._____ vertraut. Dieser habe gesagt, dass die Marktwertbestimmung von Fr. 1,27 Mio. gut, angemessen sei. Sie habe sich das Gutachten zu jenem Zeitpunkt nicht durch Dritte erklären lassen (Urk. 11/2 S. 7). Sie sei angesichts der Fr. 1,27 Mio. für ein D._____ -Grundstück nicht skeptisch geworden. I._____ habe ihr gegenüber gemeint, dies sei zu wenig. Aber sie hätten Herrn G._____ damals total vertraut. Auf Frage nach dem geringen Schätzwert habe Herr G._____ sie darauf hingewiesen, dass sie dies respektieren müssten, da dies der Wunsch der Erblasserin gewesen sei (Urk. 11/2 S. 8). Als ein Nachbar des Grundstücks gestorben sei, hätten sie eigentlich beide Parzellen gemeinsam verkaufen wollen, um mehr Geld zu erhalten. Deshalb habe es eine Sitzung mit mehreren Personen gegeben (Urk. 11/2 S. 10). Anlässlich derselben habe der Beschwerdegegner 1 zu Herrn G._____ gesagt: "Herr G._____, sie haben mir etwas versprochen". Seither habe sie nicht mehr so viel Vertrauen zu Herrn G._____ gehabt. Sie habe dann "kurz" Rechtsanwältin X2._____ beauftragt. Herr G._____,

Frau X2._____ und auch Herr X4._____ hätten ihr gesagt, dass sie an den Beschwerdegegner 1 verkaufen müsse, da es entsprechend im Testament der Erblasserin verfügt worden sei. Frau X2._____ habe anscheinend Personen beauftragt, Wertermittlungen zu machen. Sie habe auch gesagt, dass diese Bewertung in Ordnung, angemessen sei (Urk. 11/2 S. 11). Frau X2._____ habe ihr das Gutachten auch nicht erklärt. Ab dem 23. November 2016 sei dann Rechtsanwalt X4._____ ihr Rechtsvertreter gewesen. Dieser habe ihr das Gutachten des F._____ ebenfalls nicht erklärt (Urk. 11/2 S. 12). Sie bestätigte auf entsprechende Frage, dass sich ihr Verdacht, dass sie getäuscht worden sein könnte, gekommen sei, als sie später zufällig bei einer Besprechung zur Aufnahme einer Hypothek bei einer Bank auf den Schätzwert des D._____ -Grundstücks zu sprechen gekommen seien. Danach habe sie entschieden, ein unabhängiges Drittgutachten anfertigen zu lassen (Urk. 11/2 S. 15). Darauf angesprochen, dass gemäss Strafanzeige zwischen dem Beschwerdegegner 1 und dem F._____, insbesondere den Verfassern des Gutachtens J._____ und K._____, eine Nähe bestehen würde, erklärte sie, ja, das stimme. Sie habe einen Katalog zu Hause und Herr X4._____ sei auch im Katalog. Auf Wiederholung der Frage gab sie im Wesentlichen zu Protokoll, das wisse sie nicht. Sie verneinte sodann, Indizien nennen zu können, welche für eine qualifizierte Nähe von Rechtsanwalt X4._____ zum Beschwerdegegner 1 sprechen würden. Sie habe lediglich in den Rechnungen gesehen, wie lange sie miteinander gesprochen hätten. "Vielleicht schon, aber ich kann es nicht beweisen". Auf die Frage, ob die anderen Rechtsvertreter, G._____ und X2._____, auch damit gemeint seien, erklärte die Beschwerdeführerin, sie sei sich nicht sicher, aber sie glaube schon. Danach gefragt, über welche Tatsachen sie konkret durch den Beschwerdegegner 1 getäuscht worden sei, erklärte sie, er habe gewollt, dass sie so schnell wie möglich verkaufe (Urk. 11/2 S. 17).

4. Sowohl das Gutachten des F._____ als auch dasjenige von Dr. sc. X3._____ kommen auf einen Wert des D._____ -Grundstücks von über Fr. 3 Mio., unter der Voraussetzung, dass ein Wohnhaus ohne Einhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstands zum See genehmigt wird. Eine Schätzung für das D._____ -Grundstück im Ist-Zustand wird im Gutachten von Dr. sc. X3._____ nicht vorgenommen. Dass das Gutachten des F._____ zu Ungunsten der Beschwerde-

führerin ausgefallen sein soll, ist nicht ersichtlich, zumal dieses beim Szenariowert für das D. _____-Grundstück sogar auf einen höheren Betrag kommt als das Gutachten von Dr. sc. X3. _____. Im Gutachten des F. _____ wird klar ausgewiesen, dass es sich beim Wert von Fr. 1'270'000.– um den Marktwert im Ist-Zustand und bei den Fr. 3'620'000.– um einen Wert unter der genannten Voraussetzung handelt. Hinweise dafür, dass die Fr. 1'270'000.– völlig unangemessen wären, liegen keine vor und wurden auch nicht vorgebracht. Die Beschwerdeführerin stellt hierzu lediglich Vermutungen an. Zudem wurde im Gutachten des F. _____ nachvollziehbar dargelegt, weshalb nicht die Substanzwertmethode gewählt wurde. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdegegner 1 in strafrechtlich relevanter Weise auf die Erstellung des Gutachtens eingewirkt hat. Die Beschwerdeführerin hat keine konkreten Indizien genannt, welche auf eine entsprechende Einflussnahme hinweisen würden. Insbesondere wurde nicht belegt, woraus sie schliesst, dass der Beschwerdegegner 1 dem F. _____, insbesondere den Verfassern des Gutachten, sowie "Exponenten" nahestehen soll. Auch bezüglich einer "Nähe" des Beschwerdegegners 1 zu ihren früheren Rechtsvertretern bringt die Beschwerdeführerin lediglich unsubstantiierte Vermutungen vor.

Inwiefern es strafrechtlich relevant sein soll, dass der Beschwerdegegner 1 bzw. sein Rechtsvertreter auf den Verkauf des fraglichen Grundstücks gedrängt haben soll, führt die Beschwerdeführerin nicht näher aus. Entsprechendes ist auch nicht ersichtlich. Gleiches gilt für den Umstand, dass der Beschwerdegegner 1 anlässlich einer Sitzung zum damaligen Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, G. _____, gesagt haben soll, er habe ihm etwas versprochen, hat doch G. _____ die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Vergleichs zwischen den Parteien nicht mehr vertreten.

In der Vergleichs- und Prozessabstandsvereinbarung wurde vom Marktwert in der Höhe von Fr. 1'270'000.– ausgegangen, womit die Beschwerdeführerin damals nach eigenen Angaben einverstanden war. Hierzu ist denn auch festzuhalten, dass es sich um einen Vergleich handelt und es in der Natur eines solchen liegt, dass beide Parteien Zugeständnisse machen. Inwiefern sie in diesem Zusammenhang vom Beschwerdegegner 1 oder ihrem damaligen Rechtsvertreter über

den Wert des fraglichen Grundstücks getäuscht worden sein soll, ergibt sich weder auf der Beschwerdeschrift noch aus den Akten. Gemäss ihren eigenen Angaben hat das Gutachten des F. _____ der Beschwerdeführerin vorgelegen. Der Umstand, dass ihr dieses niemand erklärt haben soll, vermag keine Täuschung darzustellen, zumal es ihr unbenommen war, sich dieses von einem Dritten oder ihrem Anwalt erklären zu lassen. Selbst jemand, der vom Immobiliengeschäft keine Ahnung hat, vermag den Unterschied zwischen dem Marktwert zum Ist-Zustand und dem im Gutachten beschriebenen Szenariowert erkennen. Zudem hatte I. _____ am Wert Zweifel und es ist kein besonderes Vertrauensverhältnis zum Beschwerdegegner ersichtlich, welches weitere Abklärungen unnötig gemacht hätte. Insbesondere war die Beschwerdeführerin bereits im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung durch RA X4. _____ anwaltlich vertreten (vgl. Urk. 11/3/8 letzte Seite). Unter diesen Umständen lässt sich ein Irrtum oder eine Täuschung nicht nachvollziehen.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich keinerlei Anhaltspunkte dafür ergeben, dass sich der Beschwerdegegner 1 oder andere Personen im Zusammenhang mit dem Verkauf des D. _____-Grundstücks des Betrugs oder anderer Straftatbestände strafbar gemacht haben. Ein hinreichender Tatverdacht ist mithin nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin liess nichts vorbringen, das an diesem Ergebnis etwas zu ändern vermöchte. Dies gilt auch für ihr Vorbringen, wonach das Nachbargrundstück für Fr. 5,4 Mio. ausgeschrieben worden sei, ist doch nicht bekannt, ob dieses mit dem fraglichen D. _____-Grundstück der Erblasserin überhaupt vergleichbar ist und ob bzw. für welchen Preis es tatsächlich verkauft wurde (Urk. 2 S. 6). Es ist auch nicht erkennbar, dass irgendwelche Verfahrenshandlungen neue Erkenntnisse zu erbringen vermöchten.

6. Die Staatsanwaltschaft hat das Verfahren somit zu Recht nicht an die Hand genommen, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

IV.

1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO). In Anwendung von § 17 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 1'500.– festzusetzen und mit der geleisteten Kautionsrechnung zu verrechnen. Im Mehrbetrag ist die Kautionsrechnung – unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates – der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten.
2. Mangels wesentlicher Umtriebe – der Beschwerdegegner 1 liess sich nicht vernehmen – ist dem Beschwerdegegner 1 für das Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 436 StPO in Verbindung mit Art. 429 StPO).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Gerichtsgebühr wird mit der geleisteten Kautionsrechnung verrechnet. Im Mehrbetrag wird die Kautionsrechnung – unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates – der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
4. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, zweifach, für sich und die Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
 - den Beschwerdegegner 1 (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis (gegen Empfangsbestätigung)sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:

- die Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis, unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 11; gegen Empfangsbestätigung)
- die Zentrale Inkassostelle der Gerichte (elektronisch)

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 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, 28. November 2018

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Flury

lic. iur. Ch. Negri