

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE190379-O/U/GRO

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident, Oberrichterin lic. iur. A. Meier,  
Oberrichter lic. iur. D. Oehninger und Gerichtsschreiber lic. iur.  
L. Künzli

## Beschluss vom 25. November 2021

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_,
3. **C.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer

1, 2, 3 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

1. **D.**\_\_\_\_\_,
2. **E.**\_\_\_\_\_,
3. **F.**\_\_\_\_\_,
4. **Staatsanwaltschaft See/Oberland,**

Beschwerdegegner

1, 2, 3 verteidigt durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1.\_\_\_\_\_,

1, 2, 3 verteidigt durch Rechtsanwalt MLaw, LL.M. Y2.\_\_\_\_\_,

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft See/Oberland vom 18. November 2019, Para-WK/2019/10008690 (Dossier 1)**

## Erwägungen:

### I.

1. Am 7. März 2019 erstatteten A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ (vorliegend: Beschwerdeführer 1-3) Strafanzeige gegen D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ ([vorliegend: Beschwerdegegner 1-3] und allfällige weitere involvierte Personen) wegen Betrug, Wucher und ungetreuer Geschäftsbesorgung (Urk. 15/1 und 15/2/1-34 [Beilagen]) im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Bauprojekts in ... G.\_\_\_\_\_.

2. Nach Sichtung der Strafanzeige erteilte die Staatsanwaltschaft See/Oberland (vorliegend: Beschwerdegegnerin 4, nachfolgend: Staatsanwaltschaft) der Kantonspolizei Zürich am 29. März 2019 gestützt auf Art. 309 Abs. 2 StPO den Auftrag für ergänzende Ermittlungen (Urk. 15/3). Die Polizei befragte die Beschwerdeführer 1 und 3 am 27. bzw. 28. Mai 2019 als polizeiliche Auskunftspersonen (Urk. 15/5/1 und 15/5/3). H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ wurden am 21. bzw. 24. Juni 2019 ebenfalls als polizeiliche Auskunftspersonen befragt (Urk. 15/5/5 und 15/5/6). Ergänzend zog die Staatsanwaltschaft am 20. bzw. 23. Mai 2019 Akten des Grundbuchamtes ... und des Friedensrichtersamtes ... bei (Urk. 15/7 und 15/8).

3. Am 18. November 2019 erliess die Staatsanwaltschaft eine Nichtanhandnahmeverfügung (Urk. 3/2).

4.1 Dagegen legten die Beschwerdeführer 1-3 (alle vertreten durch den gleichen Rechtsanwalt) mit Eingabe vom 5. Dezember 2019 Beschwerde bei der hiesigen Kammer ein (Urk. 2). Sie beantragen die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Eröffnung/Fortführung der Strafuntersuchung gegen die Beschwerdegegner 1-3 (und allfällige weitere involvierte Personen) (a.a.O., S. 2-3). Die den Beschwerdeführern mit Präsidualverfügung vom 12. Dezember 2019 (Urk. 5) auferlegte Prozesskaution von Fr. 2'500.– ging innert Frist bei der Obergerichtskasse ein (Urk. 6/1-6/2 und Urk. 7). Die Staatsanwaltschaft beantragte mit Eingabe vom 28. Februar 2020 (innert erstreckter Frist) die Abweisung der Beschwerde (Urk. 14). Die Beschwerdegegner (alle vertreten durch den gleichen Rechtsan-

walt) liessen mit Eingabe vom 16. März 2020 (innert erstreckter Frist) die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf einzutreten sei (Urk. 18). In der Folge wurde den Beschwerdeführern mit Präsidialverfügung vom 26. März 2020 eine weitere Prozesskaution von Fr. 4'500.– auferlegt (Urk. 21), die ebenfalls fristgemäss bei der Obergerichtskasse einging (Urk. 22/1-22/2 und Urk. 23). Die Beschwerdeführer replizierten (innert erstreckter Frist) mit Eingabe vom 18. Juni 2020, unter Aufrechterhaltung der Beschwerdeanträge (Urk. 27). Am 31. Juli 2020 verzichtete die Staatsanwaltschaft auf eine Duplik (Urk. 31). Die Beschwerdegegner duplizierten mit Eingabe vom 2. September 2020, unter Aufrechterhaltung der bisherigen Anträge (Urk. 33). Am 3. September 2020 wurde die Dupliksschrift den Beschwerdeführern zur Kenntnisnahme zugestellt, woraufhin keine weitere Stellungnahme einging (Urk. 35-36).

4.2 Der Fall erweist sich als spruchreif.

5.1 Angefochten ist eine Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft. Dagegen ist die Beschwerde beim Obergericht zulässig (Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO und § 49 GOG). Die Beschwerdeführer sind – nachdem vor Erlass der Nichtanhandnahmeverfügung nur ergänzende Ermittlungen im Sinne von Art. 309 Abs. 2 StPO durchgeführt wurden und sie keine Gelegenheit erhalten hatten, sich als Privatkläger im Sinne von Art. 118 StPO zu konstituieren, von der Staatsanwaltschaft aber immerhin als Geschädigte in das Verfahren aufgenommen wurden (vgl. Urk. 15/10) – als beschwerdelegitimiert zu betrachten (MAZZUCHELLI/POSTIZZI, BSK StPO, 2. Auflage, Basel 2014, N 11-12a zu Art. 118 StPO).

5.2 In der Beschwerde sind die Gründe, die einen anderen Entscheid nahelegen, genau anzugeben (Art. 385 Abs. 1 lit. b StPO) und ist schlüssig zu behaupten, dass und weshalb ein Beschwerdegrund gegeben ist. Auch wenn die Anforderungen wie beim Beschwerdeantrag nicht überspannt werden dürfen, hat sich die Beschwerdebegründung doch in minimaler Form mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen. Daran mangelt es, wenn die Richtigkeit der tatsächlichen oder rechtlichen Erwägungen der angefochtenen Verfahrenshandlung einfach pauschal bestritten wird (GUIDON, BSK StPO, a.a.O., N 9c

zu Art. 396 StPO; ZIEGLER/KELLER, BSK StPO, a.a.O., N 1-2 zu Art. 385 StPO; BuGer 6B\_1404/2016, Urteil vom 13. Juni 2017, E. 1.2.3). Weiter müssen die Gründe, die einen anderen Entscheid nahe legen, sich im Prinzip aus der Beschwerdeschrift ergeben. Allgemeine Verweise (auf frühere Ausführungen, andere Verfahren oder die Akten) vermögen daher den Begründungsanforderungen nicht zu genügen. Es kann nicht Aufgabe der Beschwerdeinstanz sein, nach den Gründen zu suchen, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein könnte bzw. auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt beruhen soll (GUIDON, BSK StPO, a.a.O.).

5.3 Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass bzw. sind vorliegend erfüllt. Auf die Beschwerde ist unter dem Vorbehalt der Erfüllung der Begründungsanforderungen einzutreten.

## II.

1. Die Beschwerdeführer betreiben die an der J. \_\_\_\_\_-strasse ... (Kat.-Nr. 1) in ... G. \_\_\_\_\_ ansässige K. \_\_\_\_\_ GmbH (kurz: K. \_\_\_\_\_). Der Beschwerdeführer 1 ist als (einziger) Gesellschafter und Geschäftsführer im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen (zuletzt aufgerufen am 25. November 2021 unter <https://zh.chregister.ch>). Der Beschwerdeführer 3 figuriert (auf der Homepage der Firma) ebenfalls als Geschäftsführer. Die Firma ist seit 2002 als Familienunternehmen tätig und beschäftigt je nach Saison bis zu 30 Mitarbeiter (vgl. [https://www.K.\\_\\_\\_\\_\\_.ch](https://www.K._____.ch); zuletzt aufgerufen am 25. November 2021).

Das erwähnte Grundstück Kat.-Nr. 1 (1'507 m<sup>2</sup>) befand sich (mit einer Liegenschaft) im privaten (Mit-)Eigentum der Beschwerdeführer 1-3 (zu je  $\frac{1}{3}$  [vgl. Urk. 15/2/12]). Sie hatten es 2006 für Fr. 1'380'000.– erworben (etwa: Urk. 15/5/1 S. 4 und 15/5/3 S. 3). Der nördliche Teil der Parzelle grenzt an die L. \_\_\_\_\_-strasse (vgl. Urk. 15/2/2 und 15/7/4). Die Beschwerdeführer 1-3 planten dort seit längerer Zeit, einen Neubau mit rund 10 Wohnungen und/oder Gewerbeeinheiten (im Stockwerkeigentum) im Sinne einer Investition "für das Leben" errichten zu lassen.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens beauftragten sie 2015 den Beschwerdegegner 3, Geschäftsführer und Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift der M'.\_\_\_\_\_ AG. Die Gesellschaft ist im ...-, ...- und ...-geschäft tätig (kurz: M.\_\_\_\_\_ [vgl. Ausdruck des HR-Auszugs vom 29. Januar 2019 [Urk. 15/2/3]). Der Beschwerdegegner 3 bzw. die M.\_\_\_\_\_ war (laut Darstellung der Beschwerdeführer) für die geschäftlichen Belange der K.\_\_\_\_\_ treuhänderisch tätig, wobei es sich beim Beschwerdegegner 3 um einen langjährigen Freund und Vertrauten gehandelt habe. Die Beschwerdeführer erteilten der M.\_\_\_\_\_ mit Vertrag vom 20. Mai 2015 ein Verkaufs- und Verwaltungsmandat (Urk. 15/2/5) und stellten ihr eine Generalvollmacht aus (Urk. 15/2/4 [undatiert]). Das Mandat beinhaltete grundsätzlich sämtliche Aufgaben rund um das geplante Bauvorhaben, v.a. auch die Begründung der Stockwerkeigentumseinheiten und die Vermarktung, Reservierung und den Verkauf der Einheiten (Urk. 15/2/5).

In einem weiteren Schritt auf dem Weg der Umsetzung des Bauvorhabens gründeten die Beschwerdeführer (als Grundeigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 1) und der Beschwerdegegner 3 (als Verwalter und Verkäufer des Projekts) zusammen mit der N.\_\_\_\_\_ Architekten GmbH (kurz: N.\_\_\_\_\_), handelnd durch den Beschwerdegegner 1 (Architekt MSc ETH SIA) und den Beschwerdegegner 2 (Architekt und Bauleiter), am 20. Juli 2015 eine Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft, d.h. ein Baukonsortium (Urk. 15/2/7). Die N.\_\_\_\_\_ übernahm die Architekturleistungen und die Bauführung. Die honorarberechtigte Bausumme (für die Architektur- und Baumanagementarbeiten) wurde im Gesellschaftsvertrag auf ca. Fr. 4.5 Mio. festgelegt. Das Honorar der M.\_\_\_\_\_ betrug 3 % der Verkaufssumme der Stockwerkeinheiten (a.a.O., S. 1). Die gesamten Einnahmen aus dem Verkauf veranschlagten die Gesellschafter mit total ca. Fr. 7.5 Mio. und sie prognostizierten einen Reinerlös von ca. Fr. 2.0 Mio. (a.a.O., S. 2).

2. Es kam jedoch alles anders: Im Zuge der Umsetzung des Projekts erwarben die Beschwerdegegner von den Beschwerdeführern den nördlichen (an die L.\_\_\_\_\_ -strasse angrenzenden) Teil der Parzelle, nachdem die ursprüngliche Parzelle (Kat.-Nr. 1) in zwei Parzellen (Kat.-Nr. 2 [921 m<sup>2</sup>] und Kat.-Nr. 3 [586 m<sup>2</sup>]) aufgeteilt worden war (Urk. 15/7/4 mit Plan). Der Brutto-Kaufpreis für den nördli-

chen Teil der Parzelle (Kat.-Nr. 3 [586 m<sup>2</sup>]) betrug Fr. 800'000.– (Urk. 15/2/23). Die Beschwerdegegner setzten das Projekt mit 10 Stockwerkeigentumseinheiten in der Folge (ab 2016) auf ihrer Parzelle (Kat.-Nr. 3) um. Sämtliche Einheiten gehörten (von einer bereits verkauften Einheit abgesehen) der N.\_\_\_\_\_ und der M.\_\_\_\_\_, die (einstweilen bis zum Verkauf) per tt. Mai 2019 als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft im Grundbuch eingetragen waren (Urk. 15/7/3 und 15/7/5). Die Beschwerdeführer erhielten den Netto-Verkaufserlös von Fr. 660'000.– für die Parzelle (Kat-Nr. 3) (etwa: Urk. 15/5/1 S. 12 und 15/5/3 S. 10). Die andere Parzelle (Kat-Nr. 2) mit der (angestammten) Liegenschaft an der J.\_\_\_\_\_-strasse ... behielten sie weiterhin als Miteigentümer (zu je  $\frac{1}{3}$  [Urk. 15/7/4]).

3. Rückblickend werfen die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern in der Strafanzeige vor, sie hätten sich das lukrative Bauvorhaben mittels betrügerischer Machenschaften angeeignet ("unter den Nagel gerissen") und letztlich allein zu ihrem eigenen Vorteil erfolgreich umgesetzt.

Dabei seien die Beschwerdegegner in den wesentlichen Grundzügen wie folgt vorgegangen:

Über die N.\_\_\_\_\_ hätten sie nach der Gründung der Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft vorab eine stark überhöhte Rechnung (mit Datum vom 19. November 2015) für bisher geleistete Arbeiten im Betrag von Fr. 383'634.– gestellt (Urk. 15/2/9) und sie (die Beschwerdeführer) dadurch gezielt in eine finanzielle Notlage gedrängt. Da sie den Betrag nicht hätten aufbringen können, was der Beschwerdegegner 3 als ihr langjähriger Vertrauter gewusst habe, seien sie gezwungen gewesen, die Forderung bzw. Fr. 390'000.– in ein Darlehen (zugunsten der N.\_\_\_\_\_) umzuwandeln. Weiter hätten sie als Sicherheit am 14. Dezember 2015 auf ihrem Grundstück ein Grundpfand (in der 2. Pfandstelle) für den geschuldeten Betrag errichten müssen (Urk. 15/2/10 und 15/2/12).

Der Beschwerdegegner 3 habe ihnen wenig später mitgeteilt, dass die N.\_\_\_\_\_ für dringliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt weitere Fr. 200'000.– benötige (Urk. 15/1 S. 9). Auch dieses Geld hätten sie (die Be-

schwerdeführer) nicht aufbringen können. Auf Empfehlung des Beschwerdegegners 3 hin hätten sie daher bei einer (nicht involvierten und ihnen unbekanntem) O.\_\_\_\_\_ GmbH ein (weiteres) Darlehen im Umfang von Fr. 200'000.– aufgenommen. Dieses sei ebenfalls mit einem auf ihrem Grundstück lastenden Grundpfand (in der 3. Pfandstelle) am 13. Januar 2016 abgesichert worden (Urk. 15/2/ 14). Allerdings hätten sie (die Beschwerdeführer) die Fr. 200'000.– nie gesehen und es sei unklar, wohin das Geld geflossen sei (Urk. 15/1 S. 9-10).

In der Folge hätten die Beschwerdegegner 1 und 2 den Beschwerdeführern weitere Rechnungen für angebliche Arbeiten gestellt (mindestens im Umfang von Fr. 33'900.–), wobei sie (die Beschwerdeführer) auch verpflichtet gewesen seien, das Darlehen von Fr. 390'000.– in monatlichen Raten zurückzuzahlen, bei einem jährlichen Zinssatz von 2.5 % (Urk. 15/1 S. 10 und Urk. 15/2/16-18).

Das Baugesuch der geplanten Liegenschaft sei bereits am 6. Juli 2015 von der Baukommission G.\_\_\_\_\_ bewilligt worden (Urk. 15/2/19). Die Umsetzung des Projekts soll lediglich noch davon abhängig gewesen sein, dass die Beschwerdeführer einen Baukredit erhalten würden (Urk. 15/1 S. 11). Der Beschwerdegegner 3 habe jedoch immer wieder vorgegeben, dass er es nicht schaffe, eine Finanzierung durch eine Bank für sie aufzutreiben. Letztlich hätten sie sich gezwungen gesehen, das ursprüngliche Grundstück zu parzellieren und die nördliche Parzelle auf die Beschwerdegegner zu übertragen. Die Beschwerdegegner hätten die Finanzierung des Projekts mit allen Mitteln verhindert und vor jeder machbaren Lösung abgeraten, die eine direkte Projektbeteiligung der Beschwerdeführer vorgesehen habe (Urk. 15/1 S. 12 unten).

Sie (die Beschwerdeführer) hätten sich somit unerfahren und vertrauensvoll für ca. Fr. 600'000.– verschulden lassen, und das Ganze bloss, um das Grundstück für fast den gleichen Betrag den Beschwerdegegnern wieder verkaufen zu müssen. Es sei sicherlich arglistig, auf dem gekauften Grundstück das zunächst an sie (die Beschwerdeführer) verkaufte Projekt zu verwirklichen, ohne es zurück zu kaufen und ohne ihnen (den Beschwerdeführern) die Schulden (aus der Planung, Projektierung etc. im Umfang von ca. Fr. 590'000.–) zu erlassen. Die Beschwerdegegner hätten das Grundstück somit mittels eines ausgeklügelten Plans fast

gratis erhalten. Um das Projekt halbwegs rechtsgenügend selbstständig realisieren zu dürfen, hätten die Beschwerdegegner dieses zumindest abkaufen müssen und zwar durch Rückbezahlung der erhaltenen über Fr. 200'000.– und durch Erlass des Darlehens im Betrag von Fr. 390'000.– (s.a. Urk. 2 S. 5 f. [Rz 6], S. 8 [Rz 10] und S. 14 [Rz 23]).

4. Die Staatsanwaltschaft erkannte dagegen nach eingehender Begründung keine konkreten Hinweise, wonach die Beschwerdegegner basierend auf strafrechtlich relevanten Verhaltensweisen etc. nur darauf aus gewesen seien, die Finanzierung eines im Namen der Beschwerdeführer geführten Bauprojekts scheitern zu lassen, um sich einen Teil des Grundstücks aneignen und dort das ursprüngliche Projekt alleine zu ihrem eigenen Vorteil (ohne Schadloshaltung der Beschwerdeführer) verwirklichen zu können (Urk. 3/2).

5.1 Nach Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO eröffnet die Staatsanwaltschaft eine Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt. Die zur Eröffnung einer Strafuntersuchung erforderlichen tatsächlichen Hinweise auf eine strafbare Handlung müssen erheblich und konkreter Natur sein. Blosser Gerüchte oder Vermutungen genügen nicht. Der Anfangsverdacht soll eine plausible Tatsachengrundlage haben, aus der sich die konkrete Möglichkeit der Begehung einer Straftat ergibt.

Die Staatsanwaltschaft verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO).

Gemäss Art. 310 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme der Untersuchung, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (lit. a) oder wenn Verfahrenshindernisse bestehen (lit. b).

Die Frage, ob ein Strafverfahren durch die Strafverfolgungsbehörde über eine Nichtanhandnahme erledigt werden kann, beurteilt sich nach dem aus dem Lega-

litätsprinzip abgeleiteten Grundsatz "in dubio pro durore" (Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 2 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 319 Abs. 1 und Art. 324 Abs. 1 StPO; BGE 138 IV 86 E. 4.2). Danach darf eine Nichtanhandnahme durch die Staatsanwaltschaft gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen, so bei offensichtlicher Straflosigkeit, wenn der Sachverhalt mit Sicherheit nicht unter einen Straftatbestand fällt, oder bei eindeutig fehlenden Prozessvoraussetzungen.

5.2 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 Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt, wird wegen Betrugs mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 146 Abs. 1 StGB).

Wer die Zwangslage, die Abhängigkeit, die Unerfahrenheit oder die Schwäche im Urteilsvermögen einer Person dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem andern für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren oder versprechen lässt, die zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis stehen, oder wer eine wucherische Forderung erwirbt und sie weiterveräussert oder geltend macht, wird wegen Wucher mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 157 Ziff. 1 StGB).

Der ungetreuen Geschäftsbesorgung macht sich strafbar, wer aufgrund des Gesetzes, eines behördlichen Auftrages oder eines Rechtsgeschäfts damit betraut ist, Vermögen eines andern zu verwalten oder eine solche Vermögensverwaltung zu beaufsichtigen, und dabei unter Verletzung seiner Pflichten bewirkt oder zulässt, dass der andere am Vermögen geschädigt wird. Handelt der Täter in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, so kann auf Freiheitsstrafe von einem Jahr bis zu fünf Jahren erkannt werden (Art. 158 Ziff. 1 StGB).

6.1 Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann vorab auf die Entscheidungsgründe in der angefochtenen Verfügung verwiesen werden (Art. 82 Abs. 4 StPO)

analog). Die Kammer teilt die Auffassung der Staatsanwaltschaft, dass keine ausreichenden Verdachtsgründe für ein strafrechtlich relevantes Verhalten der Beschwerdegegner vorliegen und allfällige Ansprüche aus der Auflösung des ursprünglichen Baukonsortiums auf zivilrechtlichem Weg geltend gemacht werden müssten. *Ergänzend* drängen sich die nachfolgenden Erwägungen auf, wobei auf die Parteivorbringen nur insoweit näher einzugehen ist, als es für die Entscheidung notwendig ist, der Gehörsanspruch der Parteien einer ausdrücklichen Auseinandersetzung bedarf und die Beschwerdeschrift den Begründungsanforderungen überhaupt zu genügen vermag.

6.2 a) Die Beschwerdeführer behaupten, dass der Beschwerdegegner 3 ihnen erklärt habe, die N.\_\_\_\_\_ benötige für dringliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt weitere Fr. 200'000.– (Urk. 15/1 S. 9 f. [Rz 7], s.a. Urk. 15/5/1 S. 10 [Rz 67] und Urk. 15/5/3 S. 8 [Rz 55]). Dagegen behaupten die Beschwerdegegner, es habe sich um einen Privatkredit gehandelt, den die Beschwerdeführer (bei P.\_\_\_\_\_, einem ehemaligen Schulkollegen und Inhaber der O.\_\_\_\_\_ GmbH) aufgenommen hätten, um ihre vordringlichsten, auf dem Grundstück lastenden Privatschulden zu tilgen (Urk. 18 S. 4 f. [Rz 10]). Dafür, dass die Fr. 200'000.– tatsächlich von der N.\_\_\_\_\_ im Zusammenhang mit dem Bauprojekt gefordert worden seien, liegen keinerlei Belege o.ä. bei den Akten. Insofern erschöpft sich die Beweislage in den gegenteiligen Parteidarstellungen (s.a. Urk. 27 S. 9 f. [Rz 18] und Urk. 33 S. 3 [Rz 8]), wobei jene der Beschwerdeführer nicht a priori glaubhafter erscheint: Letztere konnten selber lediglich ausführen, sie hätten die Fr. 200'000.– nie gesehen und es sei unklar, wohin das Geld geflossen sei (Urk. 15/1 S. 9-10). Weiter hatte die N.\_\_\_\_\_ für die Forderung von Fr. 383'634.– eine detaillierte Rechnung gestellt (Urk. 15/2/9). Plausible Gründe dafür, weshalb sie im Falle der angeblich geforderten Fr. 200'000.– nicht gleich vorgegangen sein sollte, liegen keine vor. Gleichzeitig verwundert es, dass sich die Beschwerdeführer ohne Vorlage einer Rechnung (o.ä.) der N.\_\_\_\_\_ bei einem (angeblich unbekanntem) Dritten (O.\_\_\_\_\_ GmbH) für einen so hohen Betrag (grundpfandrechtlich gesichert) verschuldet haben wollten. Insofern liegt keine genügend plausible Tatsachengrundlage vor, um auf einen Anfangsverdacht hinsichtlich einer strafrechtlich relevanten Handlung schliessen zu können. Gleichzeitig verliert

der in der Strafanzeige grundsätzlich gehegte Verdacht, dass die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer von Beginn wegen mit überhöhten Rechnungen in betrügerischer Weise in eine finanzielle Notlage gedrängt hätten, stark an Überzeugungskraft.

b) Das Gleiche gilt für das weiterhin angeführte Argument, bereits das Stellen der (angeblich überhöhten bzw. wucherischen) Rechnung von Fr. 383'634.– sei ein Bestandteil des betrügerischen Konstrukts gewesen, wobei die Beschwerdeführer die gegenteiligen staatsanwaltschaftlichen Überlegungen nicht zu entkräften vermögen (vgl. Urk. 2 S. 13 [Rz 20-21]). Die Staatsanwaltschaft gab zu bedenken, dass zwischen den Parteien schon seit mehreren Jahren eine Vertragsbeziehung hinsichtlich Bauprojekten an nämlicher Örtlichkeit bestanden habe und damit zusammenhängende Leistungen erbracht worden seien. Der in Rechnung gestellte Betrag (Fr 383'634.– vom 19. November 2015) erscheine daher nicht von vorneherein als unverhältnismässig (vgl. zum Ganzen Urk. 3/2 S. 3-5). Weiter führte die Staatsanwaltschaft an, dass der Tatbestand des Betrugs eine arglistige Täuschung verlange. Falls aus Sicht der Beschwerdeführer die Vermutung bestanden habe, mit der fraglichen Rechnung seien Kosten (im Sinne einer schriftlichen Lüge) in Rechnung gestellt worden, die gar nicht geschuldet gewesen seien, sei zu berücksichtigen, dass es den Beschwerdeführern jederzeit freigestanden wäre, bei der N.\_\_\_\_\_ hierzu Erläuterungen anzufordern, die detailliert Aufschluss über das Zustandekommen des Rechnungsbetrages gegeben hätten. Entsprechende Abklärungen seien den Beschwerdeführern zumindest zuzumuten gewesen und hätten bei Bedarf weitere Erkenntnisse gebracht. Es sei davon auszugehen, dass sie mit den hiesigen Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr grundsätzlich vertraut seien, da sie seit mehreren Jahren ein Unternehmen führen. Aufgrund der einfachen Überprüfbarkeit der Rechnung falle ein arglistiges Vorgehen der N.\_\_\_\_\_ nicht in Betracht (a.a.O., S. 5).

c) Anstatt sich mit den vorstehenden Erwägungen argumentativ auseinanderzusetzen, halten die Beschwerdeführer weiterhin pauschal daran fest, dass sie den Beschwerdegegnern quasi blindlings vertraut hätten und auch nicht in der Lage gewesen seien, die Höhe der Rechnung, die Inhalte der Verträge etc. zu hinter-

fragen bzw. zu verstehen (etwa: Urk. 2 S. 5 f. [Rz 6], S. 7 [Rz 11], S. 9 [Rz 12]). Die Beschwerdeführer konnten jedoch nicht so naiv sein, wie sie vorgeben. Gegenteilig erscheinen sie durchaus geschäftstüchtig. Mit der K.\_\_\_\_\_ führten sie ein Unternehmen, das 2002 gegründet wurde und mittlerweile (je nach Saison in mehreren Geschäftszweigen) insgesamt bis zu 30 Mitarbeiter beschäftigt und über einen Nutzfahrzeugpark verfügt (vgl. [https://www.K.\\_\\_\\_\\_\\_.ch](https://www.K._____.ch); zuletzt aufgerufen am 25. November 2021). Die Beschwerdeführer durften zweifellos davon ausgehen, dass die Umsetzung eines Projekts der vorliegenden Art angesichts der Nachfrage nach Eigentumswohnungen generell gute Realisierungschancen hat. Dass die Beauftragung der M.\_\_\_\_\_ und die Gründung der Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft allein nicht ein Garant für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts bilden konnte, musste den Beschwerdeführern jedoch ebenso klar sein. Sie räumen selber ein, sich in einer "prekären finanziellen Situation mit Betreibungen und wenig Eigenmitteln" befunden zu haben (Urk. 2 S. 8 [Rz 11]). Die Beschaffung eines Baukredits war daher nicht einfach ein Selbstläufer, wie die Beschwerdeführer suggerieren (vgl. Urk. 2 S. 16 f. [Rz 16]), vor allem auch, weil das Grundstück selber bereits mit einer Grundpfandschuld von Fr. 1'020'000.– (in der 1. Pfandstelle) belastet war (vgl. Urk. 15/2/12 und 15/2/14), d.h. der Kauf seinerzeit – wie die Beschwerdeführer 1 und 3 ausführten – nur mit 20 % Eigenmitteln finanziert worden war (Urk. 15/5/1 S. 4 [Rz 25] und 15/5/3 S. 4 [Rz 23]). Dass eine Finanzierung leichter zu erhalten gewesen wäre, wenn ein bereits "fixfertiges Projekt" inseriert worden wäre und ein Teil der Stockwerkeigentumseinheiten "ab Plan im Voraus" verkauft worden wäre, mag allenfalls zutreffen (vgl. Urk. 2 S. 11 f. [Rz 17]). Allerdings ist ein Verkauf "ab Plan im Voraus" sicherlich schwieriger zu bewerkstelligen und langwieriger als das übliche Vorgehen mittels einer Reservationsmöglichkeit gegen Bezahlung einer Gebühr. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdegegner einen Verkauf der projektierten Einheiten "ab Plan im Voraus" offenbar nicht konkret anstrebten, lässt sich daher nicht ableiten, dass sie die Finanzierung des Projekts als Teil eines betrügerischen Plans von Beginn weg scheitern lassen wollten und/oder den Beschwerdeführern nicht "wirklich helfen wollten", das Bauprojekt selber zu realisieren (a.a.O.). Weiter konnten die Beschwerdeführer nicht davon ausgehen, dass (namentlich) die PBA als Gesell-

schafterin auf ihr vertraglich eingeräumtes Honorar (vgl. Urk. 15/2/7 S. 1 [Ziffer 3]) bis nach der erfolgreichen Umsetzung und Realisierung des prognostizierten Verkaufserlöses warten würde. Die Beschwerdegegner behaupten (nicht a priori unglaubhaft und durch aktenkundige Belege auch nicht widerlegbar), dass sie ausserhalb der schriftlichen Verträge keine rechtsverbindlichen Zusagen gemacht hätten (Urk. 18 S. 7 [Rz 17/d], s.a. Urk. 27 S. 12 [Rz 27]). Der Behauptung der Beschwerdeführer, die N.\_\_\_\_\_ sei via den Beschwerdegegner 3 über ihre prekäre finanzielle Situation mit Beteiligungen und wenig Eigenmitteln von Beginn weg informiert gewesen, steht die Behauptung der Beschwerdegegner gegenüber, die Beschwerdeführer hätten anfangs angegeben, liquide Mittel im Betrag von Fr. 400'000.– (privat oder über die K.\_\_\_\_\_) bereitstellen zu können (Urk. 18 S. 4 [Rz 9] und Urk. 27 S. 9 [Rz 17]). Angesichts der gegenteiligen Parteidarstellungen liegt insofern ebenfalls keine ausreichend plausible Tatsachengrundlage vor, um den Beschwerdegegnern betrügerische Machenschaften vorwerfen zu können, vor allem auch weil sie annehmen durften, dass die Beschwerdeführer als Unternehmer eine gewisse Eigenkapitaldecke für die Finanzierung des Projekts mitbringen würden oder bereitstellen könnten. Der Umstand, dass die Beschwerdegegner auf ihren Forderungen beharrten bzw. diese konsequent einforderten, mag rückblickend betrachtet unfair erscheinen. Es gereicht ihnen aber – zumindest unter strafrechtlichen Gesichtspunkten – nicht zum Vorwurf, da sie im Grunde genommen nur von einem vertraglich eingeräumten Recht als Gesellschafter Gebrauch machten (vgl. Urk. 15/2/ 7 S. 1 [Ziffer 3]).

d) Was die Höhe des Preises von (brutto) Fr. 800'000.– für das parzellierte und im Jahr 2016 verkaufte Teilgrundstück (Kat.-Nr. 3 [586 m<sup>2</sup>]) angeht, haben die Beschwerdegegner einen Auszug der Immobilienmarktpreise des Statistischen Amtes des Kantons Zürich für Wohnbauland zu den Akten gereicht (Urk. 19). Gemäss diesem Auszug lag der Median (Zentral- oder Mittelwert) im Kanton Zürich im Jahr 2016 für nicht überbautes (Wohn-)Bauland bei Fr. 1'345.–/m<sup>2</sup> (Urk. 18 S. 5 [Rz 12] i.V.m. Urk. 19), d.h. die Hälfte der Preise lagen darunter und die andere Hälfte darüber. Ausgehend davon resultiert ein (theoretischer oder statistischer) Preis von Fr. 788'170.– für die 586 m<sup>2</sup> grosse Parzelle. Der effektiv erzielte Verkaufspreis der Parzelle (Fr. 800'000.– brutto) korrelierte somit ungefähr mit

dem Medianpreis. Die Beschwerdeführer behaupten dagegen, dass das Grundstück deutlich über dem Medianpreis hätte verkauft werden können. Seit 2014 fänden sich in städtischen Zentren keine Grundstücke der gleichen Grösse unter Fr. 1'200'000.–. Dass die statistischen Immobilienmarktpreise weit unter den tatsächlichen Marktpreisen lägen, sei bekannt (Urk. 2 S. 10 f. [Rz 21]). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass allenfalls ein deutlich höherer Preis hätte erzielt werden können, und die Beschwerdegegner – mit den Worten der Beschwerdeführer (a.a.O.) – ein "Schnäppchen" machen konnten. Dass der effektive Verkaufspreis in einem strafrechtlich relevanten Missverhältnis zum üblichen Marktpreis gestanden haben könnte, ergibt sich daraus aber nicht. Entsprechendes kann aufgrund des Medianpreises, der durchaus als Vergleichsgrösse herangezogen werden darf, ausgeschlossen werden.

e) Falls die Behauptungen der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegner hätten nach dem Kauf des (parzellierten) Teilgrundstücks an der Forderung von Fr. 390'000.– für die Planungs- und Projektierungskosten und auch an einer weiteren (angeblichen) Forderung von Fr. 200'000.– im Kontext mit dem Bauvorhaben festgehalten, zutreffend sein sollten, könnte der Sache rückblickend *prima vista* etwas Unfares anhaften. So allenfalls, wenn die eben erwähnten Forderungen effektiv aus den Aufwendungen rund um die Planung etc. des Bauvorhabens resultierten, das (bereits) am 6. Juli 2015 von der Stadt G.\_\_\_\_\_ bewilligt worden war (Urk. 15/2/19), und wenn die Beschwerdegegner das (bewilligte) Bauvorhaben nach dem Ausscheiden der Beschwerdeführer aus dem Baukonsortium in der Folge Eins-zu-eins (ohne weitergehende Aufwendungen) tatsächlich umgesetzt haben. Aber auch in diesem Fall müsste letztlich auf zivilrechtlichem Weg geklärt bzw. entschieden werden, ob den Beschwerdeführern gestützt auf den Gesellschaftervertrag etc. nachträglich Ansprüche gegenüber den Beschwerdegegnern zustanden bzw. zustehen. Das Gleiche gilt für angeblich noch nicht verrechnete oder zu Unrecht angerechnete Leistungen, die von den Parteien im Nachhinein (gegenseitig) aus dem Bauvorhaben (einschliesslich Tiefgarage, Einräumung von Grunddienstbarkeiten etc.) geltend gemacht werden. Eine strafrechtliche Relevanz kann darin jedenfalls nicht erblickt werden.

7. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann.

### III.

1. Die Beschwerdeführer 1-3 unterliegen im Beschwerdeverfahren, da sie mit ihrem Hauptantrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung und Eröffnung/Fortführung der Strafuntersuchung nicht durchzudringen vermochten. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind daher ausgangsgemäss den Beschwerdeführern 1-3 aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO).

Die Gerichtsgebühr ist innerhalb des Gebührenrahmens gemäss § 17 Abs. 1 GebV OG und in Beachtung der Bemessungskriterien nach § 2 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'800.– festzusetzen.

2.1 a) Die Pflicht der Beschwerde führenden Privatklägerschaft, die Kosten der (erbetenen) Verteidigung der obsiegenden beschuldigten Person zu tragen, richtet sich im Beschwerdeverfahren nach Art. 429 und Art. 432 StPO. Bildet eine staatsanwaltschaftliche Verfahrenseinstellung Anfechtungsobjekt des Beschwerdeverfahrens und hatte diese ein Offizialdelikt zum Gegenstand, trägt gemäss Bundesgericht die gegen die Einstellungsverfügung allein Beschwerde erhebende Privatklägerschaft ein latent weiterbestehendes öffentliches Strafverfolgungsinteresse mit. Deshalb geht die Entschädigung der obsiegenden beschuldigten Person im Beschwerdeverfahren für die durch die Anträge im Schuldpunkt verursachten Aufwendungen zulasten des Staates (Art. 429 StPO, m.H. auf zur Publikation bestimmtes BuGer 6B\_582/2020, Urteil vom 17. Dezember 2020, E. 4; BGE 141 IV 476) und nur für die durch die Anträge im Zivilpunkt gemachten Aufwendungen zulasten der unterliegenden Privatklägerschaft (Art. 432 Abs. 1 StPO, m.H. auf BuGer 6B\_105/2018, Urteil vom 22. August 2018, E. 4), was eine entsprechende Ausscheidung erforderlich macht (seither auch: BuGer 6B\_1254/2020, Urteil vom 20. Januar 2021, E. 7).

b) Es sind keine Gründe ersichtlich, die bei einer staatsanwaltschaftlichen Nichtanhandnahme ein anderes Vorgehen hinsichtlich der vorstehenden Entschädi-

gungsregelung nahe legen würden. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts findet daher vorliegend analoge Anwendung.

2.2 a) Die Strafuntersuchung bezog sich ausschliesslich auf Officialdelikte. Als unterliegende Partei trifft die Beschwerdeführer gemäss Bundesgericht daher eine Entschädigungspflicht der obsiegenden Beschwerdegegner im Sinne von Art. 432 Abs. 1 StPO nur für die durch die Anträge zum Zivilpunkt verursachten Aufwendungen. Da die Nichtanhandnahmeverfügung (naturgemäss) in einem frühen Untersuchungsstadium erging und die Beschwerdeführer keine Gelegenheit erhalten hatten, sich als Privatkläger zu konstituieren, liegen auch noch keine konkreten Anträge im Zivilpunkt vor. Entsprechend haben sich die Beschwerdegegner in der Beschwerdeantwort (und Duplikschrift) nur materiell zur Sache geäussert, d.h. zum Schuldpunkt. Die Vorbringen gelten daher nicht als durch die Anträge zum Zivilpunkt verursachte Aufwendungen und fallen gesamthaft nicht unter die Entschädigungspflicht der Beschwerdeführer. Die Entschädigung der Beschwerdegegner ergeht folglich vollumfänglich zulasten des Staates.

b) Die Höhe der Entschädigung für den erbetenen Verteidiger der Beschwerdegegner richtet sich nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls, der Verantwortung und des Zeitaufwands des Verteidigers – er machte zwei Eingaben von insgesamt rund 13 Seiten, in denen jedoch über weite Strecken lediglich der aktenkundige Sachverhalt aufgelistet wurde – und unter Berücksichtigung der geltend gemachten Entschädigung im Umfang von total Fr. 6'200.– (exkl. MwSt. [vgl. Urk. 18 S. 10 und Urk. 33 S. 5]) ist die Entschädigung für die adäquate Wahrnehmung der Verfahrensrechte im Beschwerdeverfahren auf Fr. 2'500.– zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer festzusetzen (§ 19 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 AnwGebV).

3. Die Beschwerdeführer haben für das Beschwerdeverfahren eine Sicherheitsleistung von insgesamt Fr. 7'000.– geleistet (Urk. 7 und 23). Diese ist im Umfang von Fr. 1'800.– zur Deckung der Gerichtskosten heranzuziehen und im Restbetrag (Fr. 5'200.–) den Beschwerdeführern (unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates) nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids zurückzuerstatten.

**Es wird beschlossen:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'800.– festgesetzt, den Beschwerdeführern 1-3 auferlegt und aus der von ihnen geleisteten Sicherheitsleistung bezogen. Im Restbetrag wird die Sicherheitsleistung den Beschwerdeführern 1-3 (unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates) nach Rechtskraft des Entscheids zurückerstattet.
3. Die Beschwerdegegner 1-3 werden für das vorliegende Beschwerdeverfahren mit Fr 2'500.– (zuzüglich 7.7 % MwSt.) aus der Gerichtskasse entschädigt.
4. Schriftliche Mitteilung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer 1-3, vierfach, für sich und die Beschwerdeführer 1-3, per Gerichtsurkunde
  - den Verteidiger der Beschwerdegegner 1-3, vierfach, für sich und zuhanden der Beschwerdegegner 1-3, per Gerichtsurkunde
  - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad Para-WK/2019/10008690, gegen Empfangsbestätigungsowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:
  - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad Para-WK/2019/10008690, unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 15), gegen Empfangsbestätigung
  - die Zentrale Inkassostelle der Gerichte
5. 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, 25. November 2021

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Flury

lic. iur. L. Künzli