

Bezirksgericht Zürich

9. Abteilung



Geschäfts-Nr.: DG200194-L / U

Mitwirkend: Vizepräsident Dr. S. Aepli als Vorsitzender, Ersatzrichterin lic. iur.
S. Maurer und Ersatzrichterin MLaw A. Donatsch sowie die Gerichtsschreiberin MLaw J. Bischof

Urteil vom 7. April 2021

Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich, [Adresse],
Anklägerin

gegen

A. _____, geboren tt. Juni 1964, Staatsangehörigkeit: [Staat in Asien], [Adresse],
Haft gemäss Anklageschrift,
Beschuldigte

amtlich verteidigt durch Rechtsanwalt X. _____, [Adresse]

betreffend **gewerbsmässiger Wucher**

Privatkläger

1. **[Privatkläger 1]**, geboren tt. Januar 1983, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],
2. **[Privatkläger 2]**, geboren tt. März 1984, Staatsangehörigkeit: [Staat in Europa], [Adresse],
3. **[Privatkläger 3]**, geboren tt. August 1987, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],

4. [Privatkläger 4], geboren tt. Dezember 1984, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],
5. [Privatkläger 5], geboren tt. September 1984, Staatsangehörigkeit: [Staat in Asien], [Adresse],
6. [Privatkläger 6], geboren tt. November 1985, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],
7. [Privatkläger 7], geboren tt. Oktober 1983, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],
8. [Privatklägerin 8], geboren tt. Juni 1983, von Buchs ZH, [Adresse],
9. [Privatkläger 9], geboren tt. Januar 1982, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],
10. [Privatkläger 10], geboren tt. April 1987, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],
11. [Privatkläger 11], geboren tt. August 1987, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],,
12. [Privatkläger 12], geboren tt. Februar 1986, Staatsangehörigkeit: [Staat in Europa], [Adresse],
13. [Privatkläger 13], geboren tt. März 1986, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika],
14. [Privatkläger 14], geboren tt. März 1988, Staatsangehörigkeit: [Staat in Afrika], [Adresse],

Anklage:

Die Anklageschrift der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 25. September 2020 einschliesslich der Anhänge 1-3 (act. 89/5) sind diesem Urteil beigeheftet.

An der Hauptverhandlung anwesende Parteien:

(Prot. S. 4)

- Die Beschuldigte in Begleitung von Rechtsanwalt Y.____ (welcher von ihrem amtlichen Verteidiger Rechtsanwalt X.____ substituiert wurde)
- Staatsanwältin (Name) als Vertreterin der Anklagebehörde
- die Privatklässler 2 und 3
- diverse Medienvertreter.

Anträge der Anklagebehörde:

(act. 89/5 S. 10 f.; act. 109 S. 1)

- "♦ Schuldigsprechung von A.____ im Sinne der Anklageschrift
- ♦ Bestrafung mit einer Freiheitsstrafe von 36 Monaten
- ♦ Vollzug von 18 Monaten Freiheitsstrafe und Gewährung des bedingten Vollzuges der restlichen 18 Monate Freiheitsstrafe, unter Ansetzung einer Probezeit von zwei Jahren
- ♦ Anrechnung der erstandenen Haft
- ♦ Anordnung einer Landesverweisung von fünf Jahren
- ♦ Anordnung der Ausschreibung der Landesverweisung im Schengener Informationssystem
- ♦ Verwendung der mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 12. Dezember 2019 beschlagnahmten Barschaft von CHF 3'725.65 (CHF 2'950 und EUR 730) zur teilweisen Deckung der Verfahrenskosten und der Kosten für die amtliche Verteidigung
- ♦ Verwendung der nachgenannten, mit Verfügungen der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 21. Januar 2020 beschlagnahmten Guthaben auf nacherwähnten gesperrten Konten im Gesamtbetrag von CHF 87'612.47 (Stand 31. Dezember 2019) zur Deckung der Verfahrenskosten und der Kosten für die amtliche Verteidigung
 - Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 53'850.50
 - Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 12'034.20

- Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 10'255.25
- Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, bei der Credit Suisse AG im Umfang von CHF 11'472.50.

Die Zürcher Kantonalbank sei deshalb anzuweisen, mit Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils ab dem Konto Nr. (...) der Beschuldigten einen Betrag von CHF 53'850.50, ab dem Konto-Nr. (...) der Beschuldigten einen Betrag von CHF 12'035.20 (recte: CHF 12'034.20) und ab dem Konto Nr. (...) der Beschuldigten einen Betrag von CHF 10'255.25 auf das Konto der Zentralen Inkassostelle der Gerichte, Obergericht des Kantons Zürich, Hirschengraben 15, 8001 Zürich bei der PostFinance AG mit der Nr. (...) mit dem Vermerk "Kostendeckung im Prozess gegen A.____" zu überweisen.

Die Credit Suisse sei deshalb anzuweisen, mit Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils ab dem Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, einen Betrag von CHF 11'472.50 auf das Konto der Zentralen Inkassostelle der Gerichte, Obergericht des Kantons Zürich, Hirschengraben 15, 8001 Zürich bei der PostFinance AG mit der Nr. (...) mit dem Vermerk "Kostendeckung im Prozess gegen A.____" zu überweisen.

Im Mehrbetrag seien die Kontosperrungen mit Eintritt der Rechtskraft des Urteils aufzuheben.

- ◆ Eventualiter (sofern das Gericht von der Auferlegung der Verfahrenskosten und/oder der Kosten für die amtliche Verteidigung an die Beschuldigte absehen sollte): Verpflichtung der Beschuldigten zur Bezahlung von CHF 91'300 als Ersatzforderung für den unrechtmässig erlangten Vermögensvorteil an den Kanton Zürich sowie Anordnung der Aufrechterhaltung der Beschlagnahme der vorliegend beschlagnahmten Vermögenswerte im Umfang von CHF 91'300 bis im Zwangsvollstreckungsverfahren über die Ersatzforderung über Sicherungsmassnahmen entschieden oder die Forderung getilgt wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheides betreffend die genannte staatliche Forderung.
- ◆ Entscheid über die Rückgabe der einzig als Beweismittel beschlagnahmten Gegenstände
- ◆ Entscheid über die Zivilansprüche der Privatklägerschaft
- ◆ Auferlegung der Kosten des Verfahrens inkl. der Kosten für die amtliche Verteidigung an die Beschuldigte"

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 1] (Privatkläger 1):

(act. 68/14, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz und Genugtuung zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 2] (Privatkläger 2):

(act. 120/1, sinngemäss)

Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz von CHF 5'000.– sowie eine Genugtuung von CHF 11'200.– zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 3] (Privatkläger 3):

(act. 68/29, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz und Genugtuung zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 4] (Privatkläger 4):

(act. 68/2, sinngemäss)

Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 5] (Privatkläger 5):

(act. 68/9, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz und Genugtuung zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 6] (Privatkläger 6):

(act. 68/12, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz von CHF 5'500.– sowie eine Genugtuung von CHF 6'800.– je zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 7] (Privatkläger 7):

(act. 68/15 und act. 104/4, sinngemäss)

Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz von CHF 10'000.– zu bezahlen.

Anträge der Privatklägerin [Privatklägerin 8]

(Privatklägerin 8):

(act. 68/16, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihr Schadenersatz und Genugtuung zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 9]

(Privatkläger 9):

(act. 68/20, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm eine Genugtuung von CHF 10'000 zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 10] (Privatkläger 10):

(act. 68/24, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz und Genugtuung zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 11] (Privatkläger 11):

(act. 68/30, sinngemäss)

Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz und Genugtuung zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 12] (Privatkläger 12):

(act. 68/32, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz von CHF 2'400.– sowie eine Genugtuung von CHF 2'000.– je zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 13] (Privatkläger 13):

(act. 104/1, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz und Genugtuung zu bezahlen.

Anträge des Privatklägers [Privatkläger 14] (Privatkläger 14):

(act. 104/5, sinngemäss)

- Die Beschuldigte sei im Sinne der Anklage vom 25. September 2020 schuldig zu sprechen.
- Die Beschuldigte sei zu verpflichten, ihm Schadenersatz und Genugtuung zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum zu bezahlen.

Anträge der Verteidigung:

(act. 110 S. 1)

1. Frau A.____ sei von Schuld und Strafe freizusprechen.
2. Auf die Anordnung einer Landesverweisung sei zu verzichten.
3. Die beschlagnahmten Vermögenswerte seien nach Rechtskraft des Urteils herauszugeben.
4. Von einer Ersatzforderung sei abzusehen.
5. Die einzig als Beweismittel beschlagnahmten Gegenstände seien nach Rechtskraft des Urteils herauszugeben.
6. Die Zivilansprüche seien abzuweisen, eventualiter auf den Zivilweg zu verweisen.
7. Alles unter ausgangsgemässer Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.).

Inhaltsverzeichnis:

I.	Verfahrensgang und Prozessuales	11
A.	Verfahrensgang	11
B.	Verhaftung / Ersatzmassnahmen.....	13
C.	Hausdurchsuchungen und Sicherstellungen	14
D.	Beschlagnahmen/Grundbuchsperr	16
E.	Editionen.....	17
F.	Gutachten	18
G.	Verteidigung	18
H.	Privatklägerschaft und Geschädigte	19
1.	Privatkläger [Privatkläger 1] (Privatkläger 1)	19
2.	Privatkläger [Privatkläger 2] (Privatkläger 2)	19
3.	Privatkläger [Privatkläger 3] (Privatkläger 3)	19
4.	Privatkläger [Privatkläger 4] (Privatkläger 4)	19
5.	Privatkläger [Privatkläger 5] (Privatkläger 5)	19
6.	Privatkläger [Privatkläger 6] (Privatkläger 6)	20
7.	Privatkläger [Privatkläger 7] (Privatkläger 7)	20
8.	Privatklägerin [Privatklägerin 8] (Privatklägerin 8).....	20
9.	Privatkläger [Privatkläger 9] (Privatkläger 9)	20
10.	Privatkläger [Privatkläger 10] (Privatkläger 10)	20
11.	Privatkläger [Privatkläger 11] (Privatkläger 11)	20
12.	Privatkläger [Privatkläger 12] (Privatkläger 12)	20
13.	Privatkläger [Privatkläger 13] (Privatkläger 13)	21
14.	Privatkläger [Privatkläger 14] (Privatkläger 14)	21
15.	Geschädigte (AMNS) und (Geschädigter 2).....	21
I.	Verwertbarkeit der Beweismittel	21
II.	Sachverhalt.....	22
A.	Anklagevorwurf	22
B.	Standpunkt der Beschuldigten	23
C.	Grundlagen der Beweiswürdigung.....	23
D.	Miet- und Eigentumsverhältnisse / Mietverträge / Bauliche Veränderungen (Anlageziffern 1-3; Anlageziffern 17-19).....	27
1.	(Adresse 1) (Anlageziffern 1 und 17).....	27
2.	(Adresse 2) (Anlageziffern 2 und 18).....	32
3.	(Adresse 3) in 8957 Spreitenbach (Anlageziffern 3 und 19).....	34
E.	Grösse, Ausstattung und Zustand der Wohnungen bzw. der vermieteten Zimmer (Anlageziffern 4-7).....	35
1.	(Adresse 1).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.	(Adresse 2).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.	(Adresse 3).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
F.	Höhe der Mietzinse und Umstände der Vertragsschlüsse (Anlageziffer 8).....	59
G.	Missverhältnis der verlangten (Unter-)Mietzinse / Marktübliche und angemessene (Unter-)Mietzinse (Anlageziffer 9).....	62
1.	Gutachten.....	63
2.	(Adresse 1).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

3.	(Adresse 2).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.	(Adresse 3).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.	Vorbringen der Verteidigung / Beschuldigten	71
H.	Situation der Mieter / Chancen auf normalem Wohnungsmarkt (Anklageziffer 10).....	74
1.	Aufenthaltsstatus.....	74
2.	Herkunft und Umfang der finanziellen Mittel, mit welchen der Mietzins beglichen wurde	75
3.	Keine Kenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt.....	77
4.	Keine oder geringe Deutschkenntnisse.....	78
5.	Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Untermieter an der (Adresse 1)	80
6.	Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Mieter (Adresse 2).....	85
7.	Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Mieter an der (Adresse 3).....	87
8.	Zwischenfazit	87
I.	Situation auf dem Wohnungsmarkt / Leerwohnungsziffer (Anklageziffer 11).....	92
J.	Keine Beschwerde über Zustände / Fehlen einer realistischen Möglichkeit, zivilrechtliche Mittel auszuschöpfen (Anklageziffer 12)...	93
K.	Vorsatz (Anklageziffern 13-15)	95
L.	Gewerbsmässigkeit / Verwendung der (Unter-)Mieteinnahmen (Anklageziffer 16).....	106
M.	Einnahmen durch (Unter-)Vermietung / Schaden (wucherischer Anteil; Anklageziffer 16).....	107
N.	Fazit.....	109
III.	Rechtliche Würdigung	110
A.	Theoretische Ausführungen zum Tatbestand des Wuchers	110
B.	Subsumtion.....	112
1.	Unterlegenheit / Inferiorität.....	112
2.	Offenbares Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	113
3.	Ausbeutung / Kausalzusammenhang zwischen der Unterlegenheit des Opfers und dem offenbarem Missverhältnis der Leistungen	115
4.	Zwischenfazit	116
C.	Subjektiver Tatbestand / Vorsatz.....	116
D.	Gewerbsmässigkeit	117
E.	Fazit.....	118
IV.	Sanktion.....	118
A.	Parteianträge	118
B.	Anwendbares Recht	118
C.	Grundsätze	119
1.	Strafraahmen	119
2.	Straferhöhende und strafmindernde Umstände	119

D.	Anwendung im vorliegenden Fall.....	121
1.	Strafrahmen	121
2.	Tatkomponente und hypothetische Einsatzstrafe.....	121
2.1.	Objektive Tatschwere	121
2.2.	Subjektive Tatschwere.....	124
2.3.	Hypothetische Einsatzstrafe	124
3.	Täterkomponente	125
4.	Fazit	128
V.	Vollzug der Strafe.....	128
VI.	Landesverweisung.....	130
A.	Anträge	130
B.	Grundsätze der Landesverweisung	130
C.	Anwendung im vorliegenden Fall.....	132
VII.	Ausschreibung der Landesverweisung im SIS	133
VIII.	Zivilansprüche.....	133
A.	Grundzüge des Adhäsionsverfahrens.....	133
B.	Schadenersatz.....	134
C.	Genugtuung.....	137
IX.	Beschlagnahmen, Einziehung, Ersatzforderung	138
A.	Grundlagen.....	138
B.	Bargeld	139
C.	Beschlagnahmte Guthaben / Gesperrte Konten	140
1.	Ausgangslage	140
2.	Konten bei der Zürcher Kantonalbank.....	140
3.	Konto bei der Credit Suisse AG	141
D.	Weitere beschlagnahmte Gegenstände.....	141
E.	Ersatzforderung	143
X.	Kosten- und Entschädigungsfolgen.....	143
A.	Verfahrenskosten.....	143
B.	Entschädigung der amtlichen Verteidigung	145

Erwägungen:

I. Verfahrensgang und Prozessuales

A. Verfahrensgang

1. Am 16. November 2015 ging bei der Stadtpolizei Zürich ein anonymes Schreiben vom 10. November 2015 ein. In jenem führte der Verfasser aus, es würden in der von der Beschuldigten A.____ (im Folgenden die Beschuldigte genannt) gemieteten Wohnung an der (Adresse 1), wo auch illegal anwesende Personen leben würden, katastrophale (hygienische) Zustände herrschen (act. 2/1-2). Aufgrund dieses Schreibens wurde am 26. November 2015 eine Hausdurchsuchung in besagter Liegenschaft durchgeführt (vgl. dazu lit. C) und es wurden diverse Untermieter von Zimmern der von der Beschuldigten gemieteten Wohnung befragt (act. 1 S. 12 ff.). Während diesen Einvernahmen stellte sich heraus, dass die Beschuldigte noch über ein weiteres Wohnobjekt verfügen muss, dessen Zimmer sie ebenfalls an aufgenommene Asylbewerber vermietet (act. 1 S. 18). Am 7. Januar 2015 wurde daher in der Liegenschaft (Adresse 2) ein Augenschein durchgeführt (act. 90). Auch die Mieter von Zimmern jener Wohnung wurden in der Folge polizeilich einvernommen (act. 90 S. 6 f.). Schliesslich ergab sich aufgrund der polizeilichen Ermittlungen, dass die Beschuldigte auch in einer ihrem Ehemann gehörenden 4 ½-Zimmerwohnung an der (Adresse 3) in 8957 Spreitenbach Zimmer an sozial schwächer gestellte und unerfahrene Personen vermietet (act. 1 S. 30; act. 105). Hausdurchsuchungen jener Wohnung sowie der Wohnung (Adresse 2) erfolgten je am 19. September 2016 (vgl. dazu lit. C).

2. Hinsichtlich der Beschuldigten findet sich keine Verfügung der Staatsanwaltschaft betreffend die formelle Eröffnung einer Strafuntersuchung in den Akten. Dieser Umstand zeitigt jedoch keinerlei Auswirkungen, zumal solchen Eröffnungsverfügungen bloss deklaratorische Bedeutung zukommt und diesbezügliche Mängel nicht zur Nichtigkeit des eingeleiteten Strafverfahrens führen (BSK StPO-OMLIN, Art. 309 N 39 und N 46). Der Beschuldigten wurde anlässlich ihrer ersten Einvernahmen jedenfalls mitgeteilt, dass gegen sie eine Strafuntersuchung betreffend gewerbsmässigen Wucher eröffnet worden sei (act. 15/1 S. 1; act. 15/2 S. 2).

3. Am 26. Juli 2016 ersuchte die Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl die Stadtpolizei Zürich um Bestimmung eines Sachbearbeiters zur Durchführung eines polizeilichen Ermittlungsverfahrens und beauftragte sie im Rahmen der bereits eröffneten Untersuchung ein polizeiliches Ermittlungsverfahren durchzuführen, wobei insbesondere Hausdurchsuchungen vorzunehmen und Einvernahmen durchzuführen seien (act. 88/1). Dabei wurde auch die Durchführung von Einvernahmen delegiert (act. 88/2). Weitere Ermittlungsaufträge an die Stadtpolizei Zürich wurden seitens der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl bzw. der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich (im Folgenden Staatsanwaltschaft genannt; die fallführende Staatsanwältin wechselte während des Untersuchungsverfahrens von der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl zur Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich) am 9. Mai 2017 (Ermittlungen in Bezug auf eine mögliche Vermögensabschöpfung; act. 88/5), am 11. Mai 2017 (Tätigung weiterer Ermittlungen, insbesondere Einvernahme von Untermietern an der (Adresse 1); act. 88/7) und am 27. Februar 2018 (Tätigung weiterer Ermittlungen, insbesondere Einvernahmen der Mieter (Adresse 2) und (Adresse 3); act. 88/12 = act. 95/1) erteilt. Die entsprechenden Delegationsverfügungen befinden sich ebenfalls in den Akten (act. 88/6; act. 88/8).

4. Nach Durchführung der Untersuchung teilte die Staatsanwaltschaft den Parteien mit Schreiben vom 29. Juni 2020 in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 StPO mit, dass die Strafuntersuchung vor dem Abschluss stehe und sie aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse gedenke, Anklage gegen die Beschuldigte wegen gewerbsmässigen Wuchers zu erheben (act. 89/1-27). Gleichzeitig wurde den Parteien Frist angesetzt, Beweisanträge zu stellen (a.a.O.). Es wurden in der Folge von keiner Seite Beweisanträge gestellt (act. 89/1/29; vgl. auch act. 89/1/31-33).

5. Nach Abschluss der Untersuchung erhob die Staatsanwaltschaft am 25. September 2020 beim Bezirksgericht Zürich Anklage gegen die Beschuldigte betreffend gewerbsmässigen Wucher (act. 89/5). Am 5. Oktober 2020 trafen Anklage und Akten beim Bezirksgericht Zürich ein (vgl. Eingangsstempel auf der Anklageschrift). Die örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Zürich beruht auf Art. 31 Abs. 1 und Abs. 2 StPO, da sich die beiden Liegenschaften (Adresse 1) und

(Adresse 2) – und damit zumindest ein Teil der Tatorte – in der Stadt Zürich befinden und hier zuerst Verfolgungshandlungen vorgenommen worden sind (vgl. act. 1). Die sachliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Zürich ergibt sich aus § 22 GOG i.V.m. § 27 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 GOG.

6. Mit Verfügung der Verfahrensleitung vom 7. Dezember 2020 wurde die Hauptverhandlung auf den 7. April 2021 angesetzt, den Parteien die Gerichtsbesetzung (soweit schon bestimmt) sowie die in der Hauptverhandlung vorgesehenen Beweisabnahmen (abgesehen von der Befragung der Beschuldigten keine seitens des Gerichtes) mitgeteilt und den Parteien Frist angesetzt, Beweisanträge zu stellen und zu begründen (act. 91). Sowohl die Beschuldigte als auch die Staatsanwaltschaft teilten mit, keine Beweisanträge zu stellen (act. 93; act. 95). Seitens der übrigen Parteien waren innert Frist auch keine solchen zu verzeichnen.

7. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 7. April 2021, anlässlich welcher der amtliche Verteidiger Rechtsanwalt Y.____ durch Rechtsanwalt X.____ substituiert wurde (act. 103/1-3; act. 103A/1-2), wurde die Beschuldigte zur Person und zur Sache befragt (act. 107), nachdem von keiner Seite Vorfragen aufgeworfen worden waren (Prot. S. 4). Abgesehen davon, dass seitens der Verteidigung Beilagen zu ihrem Plädoyer eingereicht worden waren (act. 108), wurden keine Beweisanträge gestellt (Prot. S. 5). Es folgten die Parteivorträge und die Beschuldigte hatte die Gelegenheit, ein Schlusswort zu halten (Prot. S. 5 ff.). Das Urteil wurde im Anschluss an die Beratung mündlich eröffnet und den Parteien im Dispositiv ausgehändigt (act. 111; Prot. S. 10 ff.).

B. Verhaftung / Ersatzmassnahmen

1. Mittels Verfügung vom 26. Juli 2016 ersuchte die Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl um Vorführung der Beschuldigten (act. 81/1). Gestützt darauf wurde die Beschuldigte am 19. September 2016 um 7.20 Uhr an ihrem Wohnort in ... verhaftet (act. 81/2).

2. Am 20. September 2016 um 15.25 Uhr erfolgte die Haftentlassung (act. 81/7) unter Anordnung eines Rayonverbotes hinsichtlich der Liegenschaften (Adresse 2) und der (Adresse 3) in 8957 Spreitenbach sowie eines Kontaktverbotes

betreffend ihrer aktuellen und vormaligen (Unter-)Mieter von Zimmern in den Wohnungen an der (Adresse 1), (Adresse 2) in Zürich sowie an der (Adresse 3) in Spreitenbach (act. 81/8).

3. Mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 21. September 2016 wurde dem Antrag der Staatsanwaltschaft auf Anordnung des erwähnten Kontakt- und Rayonverbotes stattgegeben (act. 81/9). Am 14. August 2017 ersuchte die Beschuldigte um Aufhebung des Betretungsverbotes der Liegenschaft (Adresse 2) (act. 81/10). Mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 7. September 2017 wurde das Gesuch der Beschuldigten um Aufhebung von Ersatzmassnahmen in Bezug auf das Rayonverbot betreffend die Wohnung (Adresse 2) gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Die aufrechterhaltenen Ersatzmassnahmen (Rayonverbot betreffend Wohnung an der (Adresse 3) in Spreitenbach und Kontaktverbote) wurden bis zum 7. März 2018 verlängert (act. 81/20). Diese Anordnungen wurden mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 7. März 2018 bis zum 6. Juni 2018 verlängert (act. 81/23).

4. Nachdem die Beschuldigte mit Schreiben vom 12. April 2018 um Aufhebung der restlichen Ersatzmassnahmen ersucht hatte (act. 81/24), wurde das diesbezügliche Gesuch mit Verfügung des Zwangsmassnahmengerichtes Zürich vom 19. April 2018 abgewiesen (act. 81/31).

5. Die Ersatzmassnahmen wurden mit Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 12. Juli 2018 aufgehoben (act. 81/32).

C. Hausdurchsuchungen und Sicherstellungen

1. Am 26. November 2015 wurde gestützt auf den gleichentags ausgestellten Hausdurchsuchungsbefehl der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (act. 72/3) in der von der Beschuldigten gemieteten Wohnung an der (Adresse 1) bzw. in den Zimmern der im damaligen Zeitpunkt anwesenden Bewohnern – [Privatklägerin 8] (act. 72/5), [Privatkläger 1] (act. 72/7), (AGD) (act. 72/9), (AMNS) (act. 72/11), [Privatkläger 9] (act. 72/13) und (MA) (act. 72/15) – eine Hausdurchsuchung durchgeführt. Im Zimmer [Privatklägerin 8]s wurde ein Mietvertrag sichergestellt (act. 72/5). In den Zimmern von [Privatkläger 1] (act. 72/7), von (AGD) (act. 72/9) sowie von

(AMNS) (act. 72/11) erfolgten keine Sicherstellungen. Im Zimmer von [Privatkläger 9] wurde eine Kopie des Mietvertrages sichergestellt (act. 72/13) und auch im Zimmer (MA)s wurde der Mietvertrag sichergestellt (act. 72/15). Eine erste Nachkontrolle fand am 1. Dezember 2015 statt. Zu einer zweiten Nachkontrolle, anlässlich welcher weitere Fotografien erstellt und ergänzende Masse der Zimmer erhoben wurden, kam es am 15. Dezember 2015 (act. 1 S. 11)

2. Gestützt auf den Hausdurchsuchungsbefehl der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 26. Juli 2016 (act. 73/1) erfolgte am 19. September 2016 in Anwesenheit von (NT) und [Privatkläger 14] die Durchsuchung der Wohnung (Adresse 2) in Zürich. Es wurden keine Gegenstände sichergestellt (act. 73/3 und act. 73/4).

3. Auch betreffend die Wohnung an der (Adresse 3) in Spreitenbach erging am 26. Juli 2016 ein Hausdurchsuchungsbefehl (act. 74/1). Am 19. September 2019 wurde die Hausdurchsuchung in Anwesenheit von (MG) und (AW) durchgeführt. Sicherstellungen wurden keine getätigt (act. 74/2 und act. 74/3).

4. Gestützt auf den Hausdurchsuchungs- und Durchsuchungsbefehl der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 26. Juli 2016 (act. 75/1) wurde am 19. September 2016 schliesslich auch am Wohnort der Beschuldigten in ... (...[Adresse]) eine Hausdurchsuchung durchgeführt – in ihrer Anwesenheit sowie derjenigen ihres Ehemannes. Es wurden 6 Ordnermappen, ein Quittungsbuch sowie eine Sichtmappe mit losen Quittungen, insgesamt 10 Ordner, diverse lose Unterlagen, Bargeld von € 730.– und CHF 2'950.–, 3 USB-Sticks, 1 Tablet Samsung Galaxy Tab 3, 1 Laptop HP Pavilion, 1 Mobiltelefon iPhone 6plus, 1 Mobiltelefon TCL sowie aus der Handtasche 1 Quittungsbuch (ab 2.2.16) und eine Agenda sowie als Zufallsfund ein Ordner und diverse Unterlagen lautend auf (MY) sichergestellt (act. 75/2, vgl. auch act. 76/3).

5. Ein USB-Token der [Staat in Asien] Merchants Bank, das Mobiltelefon iPhone 6plus sowie das Mobiltelefon TCL wurden der Beschuldigten am 24. November 2017 bereits wieder herausgegeben (act. 76/3 S. 4; vgl. dazu auch hinten Ziff. □).

D. Beschlagnahmen/Grundbuchssperre

1. Mit Beschlagnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft vom 12. Dezember 2019 wurden 6 Ordnermappen mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3) (Asservat-Nr. A010'300'217), 1 Quittungsblock / 1 Sichtmappe mit losen Quittungen (Asservat-Nr. A010'300'228), 6 Ordner mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3) (Asservat-Nr. A010'300'239), 4 Ordner mit diversen Unterlagen betr. AHV, Urteile, (H) etc. (Asservat-Nr. A010'300'240), 3 USB-Sticks (Asservat-Nr. A010'300'295), 1 Tablet der Marke Samsung Galaxy Tab3 (Asservat-Nr. A010'300'308), 1 Mobiltelefon der Marke iPhone 6plus (A010'300'319), 1 Laptop der Marke HP Pavilion (Asservat-Nr. A010'300'320), 1 Mobiltelefon der Marke TCL (Asservat-Nr. A010'300'331), 1 Quittungsblock, 1 Agenda (Asservat-Nr. A010'300'342), 1 Ordner mit diversen Unterlagen, lautend auf (MY), (Asservat-Nr. A010'300'364) sowie Bargeldbeträge von CHF 2'950.– und € 730.– beschlagnahmt (act. 77/1).

2. Mit Verfügung vom 21. Januar 2020 wurden sodann die folgenden Vermögenswerte beschlagnahmt (act. 77/2):

- Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019)
- Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019)
- Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, bei der Zürcher Kantonalbank im Umfang von CHF 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019).

3. Mit Beschlagnahmeverfügung vom 21. Januar 2020 wurde sodann das Guthaben auf dem mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, bei der Credit Suisse AG im Umfang von CHF 22'945.– (Stand 31. Dezember 2019) beschlagnahmt (act. 77/3). Einer gegen diese Beschlagnahme gerichteten Beschwerde der Beschuldigten (vgl. act. 77/6) war kein Erfolg beschieden. Sie wurde mit Beschluss der III. Strafkammer des Obergerichtes Zürich vom 6. Mai 2020 abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte (act. 77/10).

4. Mit Verfügung vom 6. Juli 2017 wurde die der Beschuldigten und ihrem Ehemann gehörende 4.5-Zimmerwohnung (Adresse 2) mit Beschlagnahme belegt und das Grundbuchamt Oerlikon-Zürich angewiesen, auf dem entsprechenden Grundstück eine Grundbuchsperre anzumerken (act. 103/4). Am 27. August 2019 wurde jene Grundbuchsperre durch die Staatsanwaltschaft aufgehoben und am Folgetag deren Löschung im Grundbuch angemeldet (act. 103/12-14).

E. Editionen

1. Während der vorliegenden Strafuntersuchung wurde eine Vielzahl von Editionsverfügungen erlassen, insbesondere an die Sozialen Dienste Zürich, die Asylorganisation Zürich (im Folgenden AOZ genannt), die ORS Service AG, diverse weitere Sozial-, Asyl- und Fürsorgebehörden bzw. die entsprechenden Gemeinden und Städte, die (H) Immobilien AG, die (S) Immobilien AG, die (s) Immobilien Treuhand AG sowie verschiedene Banken.

2. Für Einzelheiten sei auf die diesbezüglichen Akten verwiesen (act. 22/1 ff. und act. 98/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich], act. 24/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich betreffend (BO)], act. 25/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich betreffend (PM)], act. 26/1 ff. [Soziale Dienste der Stadt Zürich betreffend (ZK) und (KN)], act. 28/1 ff. [AOZ], act. 29/1 ff. [AOZ betreffend [Privatkläger 11], (BO), (HG), (LY), (TH), [Privatkläger 14]], act. 30/1 f. [AOZ betreffend (MTF)], act. 31/1 ff. [AOZ betreffend (ZK)], act. 33/1 ff. [ORS Services AG], act. 34/1 ff. [Gemeinde Eglisau], act. 35/1 ff. [Gemeinde Grüningen], act. 36/1 ff. [Gemeinde Corcelles], act. 37/1 ff. [Stadt Dübendorf], act. 38/1 ff. [Gemeinde Urdorf], act. 39/1 ff. [Stadt Affoltern am

Albis], act. 40/1 ff. [Gemeinde Weiach], act. 41/1 ff. [Gemeinde Rüti], act. 42/1 ff. [Gemeinde Bubikon], act. 43/1 ff. [Gemeinde Glattfelden], act. 44/1 ff. [Gemeinde Boppelsen], act. 42/1 ff. [Gemeinde Buchs], act. 46/1 ff. und act. 46/6 ff. [Gemeinde Volketswil bzw. Asylorganisation Zürich], act. 47/1 ff. [Flüchtlings- und Asylkoordination Bülach], act. 48/1 ff. [Gemeinde Oberwenigen], act. 49/1 ff. [Stadt Schlieren], act. 50/1 ff. [Gemeinde Dürnten], act. 51/1 ff. [Gemeinde Fehraltendorf], act. 53/1 ff. [(H) Immobilien AG], act. 54/1 ff. [Zürcher Kantonalbank], act. 55/1 ff. [Zürcher Kantonalbank], act. 56/1 ff. [Post Finance], act. 57/1 ff. [Credit Suisse], act. 58/2 ff. [Neue Aargauer Bank], act. 59/1 ff. [Swissquote Bank AG], act. 60/1 ff. [Steueramt ...], act. 61/1 ff. [Gemeinde Spreitenbach], act. 98/5 f. [(S) Immobilien AG], act. 98/9 ff. [Gemeinde Männedorf], act. 98/13 ff. [Gemeinde Hombrechtikon], act. 98/17 ff. [Gemeinde Gossau], act. 98/21 ff. [Gemeinde Bauma], act. 98/25 ff. [Stadt Dietikon], act. 111/1 ff. [(s) Immobilien Treuhand AG], act. 112/1 ff. [Gemeinde Spreitenbach], act. 113/1 ff. [Stadt Bremgarten], act. 114/1 ff. [Gemeinde Frick].

F. Gutachten

1. Zur Ermittlung der marktüblichen und angemessenen Mietzinse wurde (MAS) mit Verfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Sihl vom 21. November 2016 zur sachverständigen Person ernannt (act. 19/2). Der Auftrag zur Gutachtenserstellung datiert vom 27. Juni 2017 (act. 19/6), worauf das Gutachten am 20. Februar 2018 erstattet (act. 19/17/1) und am 30. August 2018 (act. 19/26) und am 15. März 2020 (act. 19/34) ergänzt wurde.

2. Sodann wurde MAS am 10. Dezember 2018 als Zeuge befragt (act. 17/4).

G. Verteidigung

1. Da die Beschuldigte im Rahmen ihrer Verhaftung am 19. September 2016 keinen Verteidiger hatte nennen können und gleichentags dringend eine Einvernahme durchgeführt werden musste, wurde ihr an jenem Tag über das Pikett Strafverteidigung Rechtsanwalt Z. _____ mündlich – und damit provisorisch – als Vertei-

diger bestellt (vgl. act. 82/1). Mit Verfügung der Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Zürich vom 26. September 2016 wurde diese mündliche Bestellung von Rechtsanwalt Z._____ als amtliche Verteidigung genehmigt (act. 82/2).

2. Mit Zuschrift vom 15. August 2017 ersuchte die Beschuldigte um einen Wechsel des amtlichen Verteidigers (act. 82/35). Nachdem sie auf entsprechende Nachfrage erklärt hatte, von Rechtsanwalt X._____ verteidigt werden zu wollen (act. 82/40), wurde mit Verfügung der Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Zürich vom 25. August 2017 Rechtsanwalt Z._____ als amtlicher Verteidiger entlassen und Rechtsanwalt X._____ als amtliche Verteidigung bestellt (act. 82/41).

H. Privatklägerschaft und Geschädigte

1. Privatkläger [Privatkläger 1] (Privatkläger 1)

Mit Formularerklärung vom 7. August 2017 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 1] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage (act. 68/14).

2. Privatkläger [Privatkläger 2] (Privatkläger 2)

Mit Formularerklärung vom 26. Februar 2018 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 2] als Privatkläger und erhob Zivilklage. Er verlangt Schadenersatz von CHF 5'000.– sowie eine Genugtuung von CHF 11'200.– (act. 120/1).

3. Privatkläger [Privatkläger 3] (Privatkläger 3)

Mit Formularerklärung vom 3. August 2017 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 3] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage (act. 68/29).

4. Privatkläger [Privatkläger 4] (Privatkläger 4)

Mit Formularerklärung vom 23. Mai 2017 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 4] als Privatkläger und erhob Strafklage (act. 68/2).

5. Privatkläger [Privatkläger 5] (Privatkläger 5)

Mit Formularerklärung vom 13. Juni 2017 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 5] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage (act. 68/9).

6. Privatkläger [Privatkläger 6] (Privatkläger 6)

Mit Formularerklärung vom 8. Juni 2017 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 6] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage. Er verlangt Schadenersatz von CHF 5'500.– sowie eine Genugtuung von CHF 6'800.– (act. 68/12).

7. Privatkläger [Privatkläger 7] (Privatkläger 7)

Mit Formularerklärung vom 20. Februar 2018 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 7] als Privatkläger und erhob Zivilklage. Er verlangt Schadenersatz von CHF 10'000.– (act. 68/15 = act. 104/4).

8. Privatklägerin [Privatklägerin 8] (Privatklägerin 8)

Mit Formularerklärung vom 10. Juli 2017 konstituierte sich die Geschädigte [Privatklägerin 8] als Privatklägerin und erhob Zivil- und Strafklage (act. 68/16).

9. Privatkläger [Privatkläger 9] (Privatkläger 9)

Mit Formularerklärung vom 15. Dezember 2015 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 9] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage. Er verlangt keinen Schadenersatz, aber eine Genugtuung von CHF 10'000.– (act. 68/20).

10. Privatkläger [Privatkläger 10] (Privatkläger 10)

Mit Formularerklärung vom 7. Juli 2017 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 10] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage (act. 68/24).

11. Privatkläger [Privatkläger 11] (Privatkläger 11)

Mit Formularerklärung vom 21. Januar 2016 erhob der Geschädigte (TT) Zivilklage und konstituierte sich damit als Privatkläger (act. 68/30).

12. Privatkläger [Privatkläger 12] (Privatkläger 12)

Mit Formularerklärung vom 20. Mai 2017 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 12] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage. Er verlangt Schadenersatz von CHF 2'400.– sowie eine Genugtuung von CHF 2'000.– (act. 68/32).

13. Privatkläger [Privatkläger 13] (Privatkläger 13)

Mit Formularerklärung vom 5. Februar 2016 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 13] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage (act. 104/1).

14. Privatkläger [Privatkläger 14] (Privatkläger 14)

Mit Formularerklärung vom 21. Februar 2018 konstituierte sich der Geschädigte [Privatkläger 14] als Privatkläger und erhob Zivil- und Strafklage (act. 104/5).

15. Geschädigte (Geschädigter 1) und (Geschädigter 2)

Mit Formularerklärungen vom 6. Juni 2017 bzw. vom 6. Januar 2016 stellten die Geschädigten (Geschädigter 1) und (Geschädigter 2) zwar finanzielle Ansprüche (act. 68/22 und act. 68/31). Auf dem diesbezüglichen Formular kreuzten sie aber zunächst das Kästchen "nein" an auf die Frage, ob sie sich am Verfahren beteiligen und als Privatklägerschaft Parteirechte ausüben wollen. An derselben Stelle des Formulars wird unmissverständlich ausgeführt, dass ein "*Nein*" endgültigen Verzicht im Sinne von Art. 120 StPO bedeutet (a.a.O.). Im Gegensatz zum Verzeichnis der Privatklägerschaft, Opfer und Geschädigten der Staatsanwaltschaft vom 25. September 2020 (act. 89/2) sind (Geschädigter 1) und (Geschädigter 2) damit im vorliegenden Verfahren mangels Konstituierung nicht als Privatkläger zu betrachten.

I. Verwertbarkeit der Beweismittel

1. Nach den Verfahrensgarantien von Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 32 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK i.V.m. Art. 6 Ziff. 3 lit. d EMRK hat die beschuldigte Person als Teilgehalt des Rechts auf ein faires Verfahren Anspruch darauf, Belastungszeugen Fragen zu stellen. Eine belastende Aussage ist grundsätzlich nur verwertbar, wenn die beschuldigte Person wenigstens einmal während des Verfahrens angemessene und hinreichende Gelegenheit hatte, das Zeugnis in Zweifel zu ziehen und Fragen an den Belastungszeugen zu stellen. Um ihr Fragerecht wirksam ausüben zu können, muss die beschuldigte Person in die Lage versetzt werden, die persönliche Glaubwürdigkeit des Zeugen zu prüfen und den Beweiswert seiner Aussagen zu hinterfragen (BGE 133 I 33 E. 3.1; BGE 131 I 476 E. 2.2; BGE 129 I 151 E. 3.1; je

mit Hinweisen; zum Ganzen Urteil des Bundesgerichtes 6B_1219/2019 vom 24. April 2020 E. 2.1).

2. Am 10. Dezember 2015 wurde (DAG) polizeilich befragt. Die Beschuldigte bzw. ihre Verteidigung war an jener Einvernahme – ganz zu Beginn der Untersuchung – nicht anwesend (act. 16/3 S. 2). Auch im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde die Beschuldigte nie mit (DAG) konfrontiert. Zu Ungunsten der Beschuldigten sind die Aussagen (DAG)s daher mangels Gewährung des rechtlichen Gehörs respektive der Möglichkeit, ihm Ergänzungsfragen zu stellen, nicht verwertbar. Gleiches gilt für die Einvernahmen von (FIK) vom 15. Januar 2016 (act. 16/17), von (AMNS) vom 15. Dezember 2015 (act. 16/24), von (TR) (Stellenleiter der Zentralen Abklärungs- und Vermittlungsstelle [ZAV] bei den Sozialen Diensten) vom 29. Januar 2016 (act. 16/26), von [Privatkläger 3] vom 17. Dezember 2015 (act. 16/28), von (TT) vom 6. Januar 2015 (act. 16/29) und von [Privatkläger 13] vom 5. Februar 2016 (act. 97/1). Auch an der polizeilichen Einvernahme ihres Ehemannes vom 9. Juni 2017 nahm die Beschuldigte bzw. ihre Verteidigung nicht teil (act. 17/1). Auch diese Einvernahme ist zu ihren Lasten deswegen nicht verwertbar.

II. Sachverhalt

A. Anklagevorwurf

Der Beschuldigten wird in der Anklageschrift vom 25. September 2020 – stark zusammengefasst – vorgeworfen, im Zeitraum von 1. Dezember 2010 bis zum 28. Februar 2017 flächenmässig kleine bis sehr kleine Zimmer – mehrheitlich in ungenügendem hygienischen Zustand und teilweise mit baulichen Mängeln – in ihren Miet- oder Eigentumsliegenschaften an der (Adresse 1), (Adresse 2) sowie an der (Adresse 3) in 8957 Spreitenbach zu überhöhten Preisen an Personen vermietet zu haben, die aufgrund ihrer desolaten finanziellen Verhältnisse und/oder ihrer misslichen sozialen Situation und/oder ihrer Unerfahrenheit bei der Suche nach einer Unterkunft bzw. ihrer Unkenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt auf dem normalen Wohnungsmarkt gar keine oder zumindest eine nur sehr geringe Chance hatten, eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem Mietzins zu finden, der die finanziellen Möglichkeiten respektive die ihnen von der Asyl- oder

Fürsorgebehörde für die Wohnkosten monatlich gewährte finanzielle Unterstützung nicht überstieg. Die Beschuldigte habe diese Handlungen in der Absicht vorgenommen, durch die Mietzinseinnahmen ein Erwerbseinkommen zu erwirtschaften und sich damit ihren Lebensunterhalt zu verdienen (act. 89/5 S. 2 ff.).

B. Standpunkt der Beschuldigten

1. Im Rahmen der Schlusseinvernahme vom 29. Juni 2020 anerkannte die Beschuldigte den Schlussvorhalt respektive die an sie gerichteten Vorwürfe nicht und gab zu Protokoll, diesen – den Schlussvorhalt – habe sich die Staatsanwältin ausgedacht (act. 15/14 S. 5 ff.). Sie erklärte sich hinsichtlich des vorgeworfenen Tatbestandes des gewerbsmässigen Wuchers als unschuldig (a.a.O. S. 12).

2. Diesen Standpunkt vertrat die Beschuldigte auch anlässlich der heutigen Hauptverhandlung. Sie erklärte, sich nicht schuldig zu fühlen, ihre Mietpreise seien 30% tiefer als die marktüblichen Mietzinsen gewesen (act. 107 S. 12).

3. Die Verteidigung räumt heute zwar ausdrücklich ein, dass der Sachverhalt der Anklageschrift entnommen werden könne, die Mietzinse stimmen würden und die Aufteilung etc. der Wohnungen mehr oder weniger zutreffe. Demgegenüber moniert sie aber insbesondere, sämtliche befragten Personen hätten sich nicht in einer Notlage befunden (act. 110 S. 4). Die Ausführungen betreffend überhöhte Mietzinse sowie Ausnützung irgendwelcher Notsituationen oder Angewiesenheit auf den Mietvertrag durch die Mieter würden in keiner Art und Weise zutreffen (a.a.O. S. 9).

4. Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob der Anklagesachverhalt rechtsgenügend erstellt ist oder nicht. Gewisse ihr vorgeworfene Gegebenheiten und Sachverhaltselemente bestreitet die Beschuldigte nicht und räumt diese als wahr ein. Darauf wird an den entsprechenden Stellen jeweils hingewiesen.

C. Grundlagen der Beweiswürdigung

1. Das Gericht legt seinem Urteil denjenigen Sachverhalt zugrunde, den es nach seiner freien, aus der Hauptverhandlung und den Untersuchungsakten geschöpften Überzeugung als verwirklicht erachtet (Art. 10 Abs. 2 StPO).

2. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des von einem Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in seiner Entscheidungsfindung berücksichtigt. Nicht erforderlich ist, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; kürzlich bestätigt mit Urteil des Bundesgerichtes 6B_405/2020 vom 7. Juli 2020).

3. Gemäss dem in Art. 32 Abs. 1 BV sowie Art. 6 Ziff. 2 EMRK und Art. 10 Abs. 1 StPO verankerten Grundsatz "in dubio pro reo" (im Zweifel für den Angeklagten) ist bis zum gesetzlichen Nachweis seiner Schuld zu vermuten, dass der wegen einer strafbaren Handlung Beschuldigte unschuldig ist (BGE 138 V 74 E. 7; BGE 128 I 81 E. 2; BGE 127 I 38 E. 2a).

3.1. Als Beweislastregel bedeutet der Grundsatz, dass es Sache der Anklagebehörde ist, die Schuld des Beschuldigten zu beweisen, und dass nicht dieser seine Unschuld nachweisen muss. Der Grundsatz "in dubio pro reo" ist verletzt, wenn der Strafrichter einen Beschuldigten (einzig) mit der Begründung verurteilt, er habe seine Unschuld nicht nachgewiesen (BGE 127 I 38 E. 2a; kürzlich bestätigt mit Urteil des Bundesgerichtes 6B_948/2019 vom 23. April 2020 E. 1.1).

3.2. Als Beweiswürdigungsregel besagt der Grundsatz "in dubio pro reo", dass sich das Gericht nicht von der Existenz eines für die beschuldigte Person ungünstigen Sachverhalts überzeugt erklären darf, wenn bei objektiver Betrachtung erhebliche und nicht zu unterdrückende Zweifel bestehen, ob sich der Sachverhalt so verwirklicht hat. Der Grundsatz ist verletzt, wenn das Gericht an der Schuld hätte zweifeln müssen. Dabei sind bloss abstrakte und theoretische Zweifel nicht massgebend, weil solche immer möglich sind und absolute Gewissheit nicht verlangt werden kann (BGE 138 V 74 E. 7; BGE 127 I 38 E. 2a). Die beschuldigte Person muss sich nicht selbst belasten (Grundsatz "nemo tenetur"). Sie hat namentlich das Recht, die Aussage und ihre Mitwirkung im Strafverfahren zu verweigern (Art. 113

Abs. 1 StPO). Schweigen darf nicht als Indiz für die Schuld der beschuldigten Person gewertet werden (BGE 142 IV 207 E. 8.2 f.; BGE 138 IV 47 E. 2.6.1). Hingegen darf gewürdigt werden, wenn der Beschuldigte von seinem Schweigerecht nur punktuell Gebrauch macht (Urteil des Bundesgerichtes 6B_466/2012 vom 8. November 2012 E. 2.3; bestätigt mit Urteil des Bundesgerichtes 6B_1009/2017 vom 26. April 2018 E. 1.4.2).

3.3. Nach der Rechtsprechung ist auch ein indirekter Beweis zulässig, wenn keine direkten Beweise vorliegen. Beim Indizienbeweis wird aus bestimmten Tatsachen, die nicht unmittelbar rechtserheblich, aber bewiesen sind (Indizien), auf die zu beweisende, unmittelbar rechtserhebliche Tatsache geschlossen. Eine Mehrzahl von Indizien, welche für sich allein betrachtet nur mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auf eine bestimmte Tatsache oder Täterschaft hindeuten und insofern Zweifel offen lassen, können in ihrer Gesamtheit ein Bild erzeugen, das den Schluss auf den vollen rechtsgenügenden Beweis von Tat oder Täter erlaubt (Urteil des Bundesgerichtes 6B_1301/2020 vom 12. Januar 2021 E. 1.2.3 m.w.H.). Strafurteile ergehen somit häufig auf der Grundlage von Indizien, was weder die Unschuldsvermutung noch die aus ihr abgeleiteten Teilrechte verletzt. Dabei findet der Grundsatz "in dubio pro reo" nicht auf einzelne Indizien Anwendung, sondern entfaltet seine Wirkung bei der Beweiswürdigung als Ganzes. Massgebend ist nicht eine isolierte Betrachtung der einzelnen Beweise, welche für sich allein betrachtet nur eine gewisse Wahrscheinlichkeit begründen und insofern Zweifel offenlassen, sondern deren gesamthafte Würdigung (Urteil des Bundesgerichtes 6B_527/2014 vom 26. September 2014 E. 2.1; bestätigt mit Urteil des Bundesgerichtes 6B_605/2016 vom 15. September 2016 E. 2.8).

4. Muss sich die Beweisführung unter anderem auf die Aussagen von Beteiligten abstützen, so ist anhand sämtlicher Umstände, die aus den Akten ersichtlich sind, zu untersuchen, ob die beziehungsweise welche Sachdarstellung überzeugend ist. Dabei kommt es vorwiegend auf den inneren Gehalt der Aussagen an, verbunden mit der Art und Weise, wie die Angaben erfolgen. In erster Linie massgebend ist nicht die Glaubwürdigkeit der aussagenden Personen – das heisst deren prozessuale Stellung sowie die Beziehungen und die Bindungen zu den übrigen

Prozessbeteiligten –, sondern der materielle Gehalt ihrer Aussagen. Zur Beurteilung der Glaubhaftigkeit ihrer Aussagen ist zu prüfen, ob diese in den wesentlichen Punkten Widersprüche enthalten, ob sie in ihrem Kerngehalt stimmig und im sich aus ihnen ergebenden Ablauf logisch und schlüssig sind sowie ob sie (soweit das objektiv möglich ist) anhand erstellter Sachverhalte korrekt verifizierbar sind. Zu achten ist insbesondere auf Strukturbrüche innerhalb einer Aussage, auf Über- und Untertreibungen, auch auf Widersprüche, vor allem aber auf das Vorhandensein hinreichender Realitätskriterien und das Fehlen von Lügensignalen (dazu BENDER, Die häufigsten Fehler bei der Beurteilung von Zeugenaussagen, SJZ 81 [1985], S. 53 ff.; BENDER/NACK/TREUER, Tatsachenfeststellung vor Gericht, 4. Aufl., München 2014, S. 76 ff., S. 91 ff.; DITTMANN, Zur Glaubhaftigkeit von Zeugenaussagen, Plädoyer 2/97 S. 28 ff., S. 33 ff.; DONATSCH, in: Zürcher Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2020, Art. 162 N 14 f.; HAUSER, Der Zeugenbeweis im Strafprozess mit Berücksichtigung des Zivilprozesses, Zürich 1974, S. 316; vgl. auch BGE 133 I 33 E. 4.3 S. 45, ferner BGE 139 III 305 E. 5.2.4).

5. Auch Gutachten unterliegen grundsätzlich der freien richterlichen Beweiswürdigung nach Art. 10 Abs. 2 StPO. Das Gericht darf in Fachfragen jedoch nur aus triftigen Gründen von einer Expertise abweichen und muss Abweichungen begründen. Es hat zu prüfen, ob sich auf Grund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen aufdrängen. Erscheint ihm die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten als zweifelhaft, hat das Gericht nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben. Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung verstossen (BGE 141 IV 369 E. 6.1 S. 372 f.; BGE 138 III 193 E. 4.3.1 S. 198 f.; BGE 136 II 539 E. 3.2 S. 547 f.; je mit Hinweisen). Das trifft etwa zu, wenn das Gericht auf das Gutachten abstellt, obwohl der Sachverständige seine Erkenntnisse und Schlussfolgerungen nicht begründet oder diese in sich widersprüchlich sind oder die Expertise sonst wie an Mängeln krankt, die derart offensichtlich und auch ohne spe-

zielles Fachwissen erkennbar sind, dass sie das Gericht nicht hätte übersehen dürfen (zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichtes 6B_1230/2014 vom 20. April 2015 E. 2.3.2).

D. Miet- und Eigentumsverhältnisse / Mietverträge / Bauliche Veränderungen (Anklageziffern 1-3; Anklageziffern 17-19)

1. (Adresse 1) (Anklageziffern 1 und 17)

1.1. Dass die Beschuldigte vom 1. April 2010 bis zum 28. Juli 2016 Mieterin der 7-Zimmerwohnung (2 Zimmer und 5 Büroräume) mit einer Gesamtfläche von rund 165 m² im Erdgeschoss der Liegenschaft (Adresse 1) mit einem Bruttomietzins von CHF 3'850.– war, ergibt sich ohne Weiteres aus dem diesbezüglichen Mietvertrag vom 18. März 2010 und der dazugehörenden Zusatzvereinbarung vom 29. November 2010 zwischen der Beschuldigten und Dr. (DS) bzw. der Verwalterin ((H) Immobilien AG; act. 52/4 und act. 52/6). Dem Polizeirapport vom 19. September 2016 kann zudem entnommen werden, dass die Räumlichkeiten an der (Adresse 1) per 28. Juli 2016 geräumt worden sind bzw. eine gerichtliche Ausweisung stattgefunden hat (act. 3 S. 8; vgl. auch act. 5 S. 14 [Polizeirapport vom 14. April 2017]). Schliesslich räumt die Beschuldigte ein, in jenem Zeitpunkt Mieterin der Wohnung bzw. der Büroräume an der (Adresse 1) gewesen respektive per 28. Juli 2016 gerichtlich ausgewiesen worden zu sein (act. 15/1 S. 2 f.; act. 15/2 S. 4). Nachdem die ersten Mietverhältnisse am 1. Dezember 2010 begannen, vermietete die Beschuldigte die Zimmer wie in der Anklageschrift aufgeführt vom 1. Dezember 2010 bis zum 28. Juli 2016 unter.

1.2. Die in der Anklageschrift dargestellten baulichen Veränderungen der Wohnung an der (Adresse 1) wurden von der Beschuldigten bereits anlässlich der Hafteinvernahme eingeräumt und nicht bestritten (act. 5/2 S. 4). Im Rahmen der polizeilichen Einvernahme vom 6. Februar 2017 zeichnete die Beschuldigte eigenhändig die einzelnen baulichen Veränderungen ein – einschliesslich der Zeitangaben, wann welche Umbauten vorgenommen wurden (act. 15/3 S. 2 und Beilage 1 zu act. 15/3). Auf diesen Angaben basiert die Anklage. Schliesslich führte die Beschuldigte auch anlässlich der Schlusseinvernahme vom 29. Juni 2020 zu Ziffer 1 der Anklageschrift aus, hier sei nur erklärt, was sie gemacht habe (act. 15/14 S. 6).

1.3. Betreffend die Untermietverträge (Zeiträume, Zimmer, Mietzins) verweist die Anklage in Ziffer 1 auf Ziffer 17 und damit die als Anhang 1 der Anklageschrift beigefügte Tabelle (act. 89/5 S. 2 und S. 9 sowie Anhang 1). Die entsprechenden Mietverträge befinden sich in den Akten (act. 20/7 [(TB)]; act. 20/28 [[Privatkläger 9]]; act. 20/37 [(FT)]; act. 2/34/7 [(WA)]; act. 2/34/10 und act. 20/8 [(TB)]; act. 20/13 [(GGA)]; act. 20/35 [(NT)]; act. 20/31 [(PM)]; act. 20/22 [(MI)]; act. 20/38 [(TT)]; act. 20/39 [(Geschädigter 2)]; act. 20/3 [[Privatkläger 4]]; act. 20/14 [(FG)]; act. 20/5-6 [(MA) und Ehefrau (SRH)]; act. 20/16 [(KG)]; act. 20/32 [[Privatkläger 10]]; act. 2/34/10 [(TB)]; act. 20/19 [[Privatkläger 7]]; act. 20/15 [[Privatkläger 6] und Ehefrau (OB)]; act. 20/4 [(DAG)]; act. 20/9 [(SM)]; act. 20/34 [(JFNB)]; act. 20/20 [[Privatklägerin 8]]; act. 20/9 [[Privatkläger 5]]; act. 20/10 [(PC)]; act. 20/41 [[Privatkläger 12]]; act. 20/18 [[Privatkläger 1]]; act. 20/36 [[Privatkläger 3]]; act. 20/25 [(MK)]; act. 20/30 [(AMNS)]; act. 20/21 [(FIK))). Diese Personen waren demzufolge Untermieter der Beschuldigten.

1.4. Die in der Tabelle angegebenen Anfangsdaten der Mietverhältnisse korrespondieren mit den im vorherigen Abschnitt zitierten Mietverträgen der Untermieter der (Adresse 1) (a.a.O.). Hinsichtlich des Geschädigten (TB) ist zu beachten, dass er zunächst im Zimmer RH bzw. 10 logierte (Mietvertrag vom 23. August 2011 [act. 2/34/10]). Am 5. August 2013 unterzeichnete (TB) einen neuen Mietvertrag – wiederum betreffend das Zimmer RH bzw. 10 – mit Mietbeginn am 1. September 2013 (act. 20/8 und auch act. 2/34/10). Dazu kam es, weil die Beschuldigte den ersten Vertrag mit Schreiben vom 14. Januar 2013 per 28. Februar 2013 kündigte, dem Beschuldigten jedoch eine Mieterstreckung bis 30. September 2013 gewährt wurde (vgl. Unterlagen der Schlichtungsbehörde Zürich betreffend Verfahren MM130048 in act. 2/34/10). Während der Dauer dieser Mieterstreckung kam es zu einer Einigung zwischen der Beschuldigten und (TB) und es folgte der Mietvertrag vom 5. August 2013 (act. 20/8; vgl. auch die Ausführungen (TB)s in act. 16/6 S. 7). Deshalb wird (TB) in Anhang 1 zwei Mal aufgeführt.

1.5. Zufolge der Ausweisung der Beschuldigten und ihrer Untermieter aus der Wohnung in der Liegenschaft (Adresse 1) am 28. Juli 2016 endeten Ende Juli 2016 alle zu jenem Zeitpunkt noch bestehenden Untermietverhältnisse. Dies betrifft die

Geschädigten (NT), (KG) (gemäss Listenauskunft des Personenmeldeamtes Zürich wohnt dieser noch immer an der (Adresse 1) [Enddatum 31.12.9999; act. 6/1], was offensichtlich nicht zutrifft respektive nicht zutreffen kann), (SM), [Privatkläger 5], [Privatkläger 3], (MK), (AMNS) und (FIK).

1.5.1. Gemäss Listenauskunft des Personenmeldeamtes betreffend (Adresse 1) vom 9. November 2016 waren die Geschädigten [Privatkläger 9], [Privatkläger 6], [Privatklägerin 8], (OB), (GGA) und [Privatkläger 10] bis zu den im Anhang 1 aufgeführten Daten an der (Adresse 1) gemeldet (act. 6/1).

1.5.2. (TB) zog gemäss Listenauskunft am 3. September 2015 aus (act. 6/1). Gemäss Anhang 1 der Anklage dauerte das Mietverhältnis aber bloss bis zum 31. Juli 2015. Zugunsten der Beschuldigten ist dem Urteil jenes frühere Datum – wie es in Anhang 1 übernommen wurde – zugrunde zu legen, da nahe liegt, dass (TB) es einfach unterliess oder vergass, die entsprechende Ummeldung vorzunehmen ((TB) zog anschliessend zu seiner Ehefrau an die ... [Adresse]; act. 16/6 S. 6). Überdies ist das Gericht an die Anklage, welche von einem Ende des Mietverhältnisses am 31. Juli 2015 ausgeht, gebunden.

1.5.3. (TT) zog gemäss Listenauskunft zwar erst am 11. Oktober 2015 aus (act. 6/1), gemäss Anhang 1 dauerte das Mietverhältnis jedoch bloss bis zum 30. November 2012. Dies trifft zu. Zunächst logierte er nämlich im – anklagerelevanten – Zimmer LH gemäss Mietvertrag vom 24. Mai 2012. Per 1. Dezember 2012 zog er dann in das – deutlich grössere und daher nicht anklagerelevante (vgl. unten Ziff. 1.6) – Zimmer LV (alt) (vgl. beide Mietverträge in act. 20/38). Dieses Mietverhältnis kündigte die Beschuldigte mit Formular vom 29. Juni 2015 per 30. September 2015 (act. 29/5 Abgriff 1.4; vgl. auch Gesprächsnotizen der AOZ, welche am 18. August 2015 festhalten, dass (TT) per 30. September 2015 eine Kündigung der Beschuldigten erhalten habe [act. 28/6 Abgriff 25]), was wiederum mit der Listenauskunft korrespondiert.

1.5.4. (Geschädigter 2) zog gemäss Listenauskunft zwar erst am 21. November 2015 aus (act. 6/1), gemäss Anhang 1 dauerte das Mietverhältnis aber bloss bis

zum 30. Juni 2013. Dies trifft auch bei ihm zu. Der erste Mietvertrag mit der Beschuldigten vom 24. November 2012 betraf nämlich das – anklagerelevante – Zimmer LH. Am 30. Juni 2013 unterzeichnete er dann einen Mietvertrag betreffend das – deutlich grössere und daher nicht anklagerelevante (vgl. unten Ziff. 1.6) – Zimmer RM (vgl. beide Mietverträge in act. 20/39).

1.5.5. (DAG) zog gemäss Listenauskunft am 1. Mai 2016 aus (act. 6/1). Gemäss Anhang 1 endete das Mietverhältnis am 30. April 2016. Dieser minimalste Unterschied von einem Tag ist vorliegend nicht relevant und vernachlässigbar, zumal das Gericht an die Anklage gebunden ist.

1.5.6. Die AOZ bezahlte für [Privatkläger 1] zehn Monatsmieten einschliesslich derjenigen für Juni 2016. Per 16. Juni 2016 zog er jedoch an seine neue Wohnadresse (act. 28/6 Abgriff 2, Gesprächsnotiz vom 8. Juni 2016). Demzufolge hat die Staatsanwaltschaft das Ende des Mietverhältnisses korrekterweise auf den 15. Juni 2016 festgelegt, zumal per Ende Juli 2016 ohnehin die Ausweisung der Beschuldigten und ihrer Untermieter erfolgte, was im Juni 2016 schon bekannt war.

1.5.7. (PM)s Mietvertrag war bis 31. Januar 2011 befristet (act. 20/31; act. 16/25). Sodann unterzeichnete auch (JFNB) einen bis 31. Januar 2015 befristeten Mietvertrag (act. 20/34), weshalb die Anklagebehörde, in Abweichung zur der Beschuldigten vorgelegten Liste (Beilage 3 zu act. 15/3), zu Recht vom Enddatum gemäss Mietvertrag (31. Januar 2015) ausgeht.

1.5.8. Anlässlich der Einvernahme der Beschuldigten vom 6. Februar 2017 wurde ihr eine Mieterliste vorgelegt (Beilage 3 zu act. 15/3). Diese wurde von ihr nicht beanstandet (act. 15/3 S. 3 f.; act. 5 S. 15). Auch heute wurde die Anklage seitens der Verteidigung in dieser Hinsicht nicht substantiiert bestritten (vgl. act. 110 S. 9). Hinsichtlich der Geschädigten (TB), (FT), (MI), (MA), (SRH), [Privatkläger 7] und (PC) ist daher von jenen Enddaten der Mietverhältnisse auszugehen, die so Aufnahme in Anhang 1 der Anklageschrift fanden. Überdies ergeben sich diese – mit Ausnahme von (PC) – auch anhand der von den Sozialen Diensten Zürich bzw. der

AOZ bezahlten (letzten) Monatsmieten (act. 28/6 Abgriff 14 [(TB)]; act. 28/6 Abgriff 24 [(FT)]; act. 28/6 Abgriff 20 [(MI)]; act. 22/13/1-6 [(MA) und (SRH)]; act. 28/7 Abgriff 4 [[Privatkläger 7]]).

1.5.9. Hinsichtlich [Privatkläger 4] gibt es Abweichungen von wenigen Tagen hinsichtlich Ende des Mietverhältnisses zwischen der von der Beschuldigten anerkannten Mieterliste (Beilage 3 zu act. 15/3; 17. März 2015) und dem Ende des Mietverhältnisses gemäss Anhang 1 (31. März 2015). Einerseits ist diese relativ geringe Differenz von einem halbem Monat nicht relevant, da die Anzahl geleisteter Monatsmieten entscheidend sein wird. Andererseits ergibt sich das Ende des Mietverhältnisses auch aus der von der AOZ bezahlten (letzten) Monatsmiete, welche für März 2015 erfolgte (act. 28/6 Abgriff 13).

1.5.10. Die Beschuldigte kündigte den Mietvertrag mit (WA) mit Schreiben vom 16. August 2011 per 30. September 2011. Vor der Schlichtungsbehörde Zürich einigten sich die beiden auf eine Mieterstreckung bis 31. Januar 2012 (act. 28/6 Abgriff 12). Demzufolge endete das Mietverhältnis wie in Anhang 1 angegeben an jenem Datum.

1.5.11. Für (FG) bezahlte die AOZ lediglich eine Monatsmiete (für Juni 2015; act. 28/6 Abgriff 18). Somit ist von einem Ende des Mietverhältnisses am 30. Juni 2016 auszugehen, wie es in Anhang 1 aufgelistet ist, selbst wenn (FG) den Mietvertrag erst mit Schreiben vom 16. Juli 2015 per 31. Juli 2015 kündigte (act. 28/6 Abgriff 18), zumal sich dies zugunsten der Beschuldigten auswirkt.

1.5.12. Gemäss Anhang 1 endete das Mietverhältnis von [Privatkläger 12] am 31. Juli 2015. Er gab demgegenüber an, er habe fünf Monate an der (Adresse 1) gewohnt (act. 16/33 S. 2), was ein Mietende Ende August 2015 ergeben würde. Bereits Anfang August 2015 zog jedoch [Privatkläger 1] in das Zimmer RV (neu) bzw. 5 ein, während auch [Privatkläger 12] – gemäss seinen Angaben – im damaligen Zeitpunkt noch in jenem Zimmer wohnte. Dem fallführenden polizeilichen Sachbearbeiter fiel diese Überschneidung ebenfalls auf, weshalb er sich bei den Geschädigten schriftlich nach dem bewohnten Zimmer sowie der Mietdauer erkundigte (act. 13 S. 10 f.). Die von [Privatkläger 12] und [Privatkläger 1] retournierten

Grundrisspläne einschliesslich Mietdauern überschritten sich immer noch (act. 14/2-3). [Privatkläger 12] teilte dem polizeilichen Sachbearbeiter am 1. Februar 2019 jedoch telefonisch mit, dass es "gut sein könne", dass er nur vier Monate bei der Beschuldigten gewohnt habe (act. 13 S. 10). Die Anklagebehörde ist daher zurecht von einem Ende des Mietverhältnisses nach bereits vier Monaten – am 31. Juli 2015 – ausgegangen.

1.6. Nicht Anklagegegenstand hinsichtlich der Vermietungstätigkeit der Beschuldigten an der (Adresse 1) sind die Zimmer RM, RV und LV jeweils vor ihren baulichen Unterteilungen (vgl. Anhang 1). Hinsichtlich dieser grösseren Zimmer mit Flächen von 19.1 m² bis 19.5 m² stand der verlangte Mietzins nicht in einem krassen und offenbaren Missverhältnis zu den marktüblichen und angemessenen Mietzinsen (vgl. dazu hinten lit. G.2.6).

2. (Adresse 2) (Anklageziffern 2 und 18)

2.1. Die Beschuldigte und ihr Ehemann erwarben die 4 ½-Zimmerwohnung (Adresse 2) in Zürich am 4. Juni 2012 für CHF 540'000.– zu je hälftigem Miteigentum (act. 93/1-2). Die Wohnung weist gemäss Steueramt der Stadt Zürich (Berechnung der steuerbaren Werte) eine Wohnfläche von ca. 83 m² auf (act. 93/9). Die Anklage spricht von bloss 82 m². Diese äusserst geringe Differenz spielt vorliegend jedoch keine Rolle.

2.2. Die baulichen Veränderungen zeichnete die Beschuldigte anlässlich ihrer Einvernahme vom 1. März 2017 auf einer Beilage zur Einvernahme eigenhändig ein (Beilage 1 zu act. 15/4). Sie führte dazu aus, sie habe das Wohnzimmer am 9. September 2012 in zwei Zimmer unterteilt und die Einbauschränke eingebaut; die Einbauschränke im Flur, Höhe Kinderzimmer mit 11.3 m², seien bereits vom Vorgänger entfernt worden (act. 15/4 S. 2 f.).

2.3. In der Folge vermietete die Beschuldigte ab dem 1. September 2012 bis zum 28. Februar 2017 Zimmer in der Wohnung (Adresse 2). Betreffend die Mietverträge (Zeiträume, Zimmer, Mietzins) verweist die Anklage in Ziffer 2 auf Ziffer 18 und damit die als Anhang 2 der Anklageschrift beigefügte Tabelle (act. 89/5 S. 3 und S. 9 sowie Anhang 2). Die entsprechenden Mietverträge befinden sich in den Akten

(act. 93/10/3 = act. 91/2 [[Privatkläger 13]]; act. 93/10/10 [(TT)]; act. 93/10/7 = act. 91/1 [[Privatkläger 7]]; act. 93/10/5 [(NG)]; act. 93/10/6 [(TH)]; act. 93/10/12 = act. 91/3 [(YWH)]; act. 93/10/11 [(NT)]; act. 93/10/9 = act. 91/5 [[Privatkläger 14]]). Die in Anhang 2 aufgeführten Personen waren demzufolge Mieter der Beschuldigten.

2.4. Die in Anhang 2 angegebenen Anfangsdaten der Mietverhältnisse korrespondieren mit den soeben aufgeführten Mietverträgen der Mieter der Zimmer in der Wohnung (Adresse 2) (a.a.O.). Betreffend (YWH) befindet sich auch ein unvollständiger (nur eine Seite, nicht unterzeichnet) Mietvertrag mit Mietbeginn 1. September 2012 über das Zimmer LA in den Akten (act. 93/10/12). Dieser ist jedoch nicht zu beachten, da er einerseits nicht vollständig ist und (YWH) bestätigte, (erst) am 1. Januar 2013 eingezogen zu sein (act. 97/13 S. 2). Es ist daher nur der Mietvertrag vom 19. Dezember 2012 mit Mietbeginn am 1. Januar 2013 über das Zimmer "M" – gemeint wohl MM – beachtlich, wie es auch Aufnahme in Anhang 2 fand. Im Übrigen war das Zimmer LA vom 1. September 2012 bis am 28. Februar 2017 durchgehend von [Privatkläger 14] bewohnt, weshalb (YWH) jenes Zimmer bereits aus diesem Grund gar nicht mieten bzw. bewohnen konnte.

2.5. Gemäss Auskunft des Personenmeldeamtes (act. 93/11) war [Privatkläger 7] bis am 30. Juni 2016 an der Adresse (Adresse 2) gemeldet. Die Anklagebehörde geht in Anhang 2 von einer Mietdauer bis "mind. 31.03.2016" aus. Mit Schreiben vom 26. November 2015 kündigte [Privatkläger 7] den Mietvertrag (act. 91/7 S. 8; act. 97/5 S. 9). Da gemäss Mietvertrag (act. 93/10/7) eine Kündigung nur auf Ende März und Ende September mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten möglich ist, ist die Staatsanwaltschaft zurecht von einem Ende des Mietverhältnisses am 31. März 2016 ausgegangen.

2.6. (TH) meldete sich per 19. Dezember 2012 ab (was eine Mietdauer von bloss 3 ½ Monaten ergeben würde), die AOZ bezahlte indes fünf Monatsmieten (vgl. act. 28/7 Abgriff 3). Mit der Anklagebehörde ist daher von einem Ende des Mietverhältnisses per 31. Januar 2013 auszugehen.

2.7. (NG) gab in seiner Einvernahme an, nach einem Monat nicht mehr in jenem Zimmer (Adresse 2), sondern bei der Freundin, der Mutter oder Kollegen geschlafen zu haben (act. 97/3 S. 10). Bezahlt wurde der Mietzins seitens der AOZ allerdings bis Ende Februar 2017 (act. 28/7 Abgriff 7), weshalb von einem Mietende zu jenem Zeitpunkt auszugehen ist.

2.8. Die übrigen Enddaten der Mietverhältnisse ergeben sich aus den Befragungen der Geschädigten (act. 97/10 S. 2 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 6 [(TT)]; act. 97/12 S. 4 [(NT)]) und den seitens der Sozialen Dienste Zürich bzw. der AOZ bezahlten Monatsmieten (act. 22/11/5 [[Privatkläger 13]], act. 28/7 Abgriff 1 [(YWH)]) und stimmen mit den Daten in Anhang 2 überein.

3. (Adresse 3) in 8957 Spreitenbach (Anklageziffern 3 und 19)

3.1. Die 4 ½-Zimmerwohnung an der (Adresse 3) wurde gemäss Grundbuchauszug des Grundbuchamtes Baden am ... 2006 vom Ehemann der Beschuldigten, erworben (act. 106/1; der Kaufvertrag datiert vom ... 2006 [act. 118/6]). Gemäss Verkaufsdokumentation beträgt die Fläche der Wohnung im 9./10. Obergeschoss ca. 90 m² (act. 106/11 S. 4).

3.2. Die baulichen Veränderungen zeichnete die Beschuldigte anlässlich ihrer Einvernahme vom 14. März 2017 auf einer Beilage zur Einvernahme eigenhändig ein (Beilage 1 zu act. 15/5). Sie gab dazu zu Protokoll, diese seien Ende Oktober 2015 bzw. Anfang November 2015 erfolgt (act. 15/5 S. 2). Bereits anhand der Listenauskunft der Gemeinde Spreitenbach (act. 106/4) sowie der Belastung von CHF 4'136.23 auf dem Privatkonto Nr. (...) des Ehepaars bei der Credit Suisse am 7. November 2014 mit dem Vermerk Trennwände (act. 57/5/4, "Kontoauszug per 31.12.2014" vom 1. Januar 2015) ist davon auszugehen, dass die baulichen Veränderungen bereits im Herbst 2014 erfolgten. Am 1. Januar 2015 wohnten nämlich [Privatkläger 2], (TS), (KT), (RV) und die Beschuldigte selbst (act. 15/5 S. 4 und act. 105 S. 8) – und damit fünf Personen – in besagter Wohnung, was ohne Einbau der Trennwände respektive Aufteilung des Wohnzimmers nicht möglich gewesen wäre, da es in jenem Fall nicht für jeden Bewohner ein (eigenes) Schlafzimmer gehabt hätte (vgl. Wohnungsgrundriss z.B. in Beilage 1 zu act. 15/5). Zudem gab

[Privatkläger 2], der ab 29. September 2014 an der (Adresse 3) wohnte, an, da das Zimmer nicht fertig gewesen sei, habe er zunächst – etwa einen Monat – im Wohnzimmer gewohnt, bis die Wand eingezogen gewesen sei (act. 110/2 S. 4, vgl. auch S. 8). Es ist daher – entgegen der Aussage der Beschuldigten und mit der Anklagebehörde – davon auszugehen, dass die Trennwände im Herbst 2014 eingebaut wurden.

3.3. Die Geschädigten [Privatkläger 2], (NN) und (MW) waren gemäss den sichergestellten Mietverträgen ab den in Anhang 3 zur Anklage aufgeführten Zeitpunkten Mieter an der (Adresse 3) (act. 106/7/6 [[Privatkläger 2]]; act. 106/7/8 [(NN)]; act. 106/7/12 [(MW)]). Gemäss Listenauskunft der Gemeinde Spreitenbach zog [Privatkläger 2] am 28. Februar 2016 und (NN) am 30. Juni 2016 aus (act. 106/4 = act. 108/3 S. 1 f.; Kündigung per 30. Juni 2016 [act. 108/3 S. 3]). (MW) wohnte bis 31. Januar 2017 an der (Adresse 3) (act. 110/5 S. 2). Der Zeitraum der Vermietungen war demzufolge mit der Anklage vom 29. September 2014 bis zum 31. Januar 2017.

3.4. Anklagegegenstand hinsichtlich der Vermietungstätigkeit der Beschuldigten an der (Adresse 3) ist lediglich das bloss 7.6 m² grosse Zimmer UL (vgl. Anhang 3). Hinsichtlich der grösseren Zimmer (UR, OG, OK, ON) stand der verlangte Mietzins nicht in einem krassen und offenbaren Missverhältnis zu den marktüblichen und angemessenen Mietzinsen (vgl. dazu hinten lit. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

E. Grösse, Ausstattung und Zustand der Wohnungen bzw. der vermieteten Zimmer (Anlageziffern 4-7)

1. (Adresse 1)

1.1. Dass die Wohnung an der (Adresse 1) neben den untervermieteten Zimmern über eine kleine Küche mit vier Herdplatten und Backofen, über ein Bad mit WC und Waschmaschine sowie über ein separates WC – je zur Gemeinschaftsnutzung – verfügte, ergibt sich zum einen aus den Grundrissplänen der besagten Wohnung (act. 52/2-3). Zum anderen gaben das die Untermieter einhellig so zu Protokoll (beispielsweise act. 16/2 S. 9 f. [[Privatkläger 4]]; act. 16/5 S. 9 f. [(MA)]; act. 16/6

S. 9 f. [(TB)]; act. 16/7 S. 8 [(OB)]; act. 16/10 S. 10 [(HG))]. Auch die Beschuldigte führte aus, die Wohnung habe eine Küche, ein Bad mit Toilette und Lavabo sowie eine zusätzliche separate Toilette mit Lavabo gehabt (act. 15/2 S. 4). Ein Estrich- oder Kellerabteil stand den Untermietern gemäss übereinstimmenden Aussagen nicht zur Verfügung (beispielsweise act. 16/5 S. 10 [(MA)]; act. 16/11 S. 12 [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 11 [[Privatkläger 1]]; act. 16/16 S. 10 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/19 S. 10 [(MK)]; act. 16/21 S. 7 [(PM)]; act. 16/23 [[Privatkläger 9]]; act. 16/25 S. 9 [(PM)]; act. 16/31 S. 10 [(Geschädigter 2)]; act. 16/32 S. 11 [(LY)]; act. 16/33 S. 9 [[Privatkläger 12]]; act. 16/34 S. 9 [(WY))].

1.2. Dass den Untermietern keine Gelegenheit zur Wäschetrocknung in der Liegenschaft zur Verfügung stand, trifft so vorbehaltlos nicht zu. Zu Beginn der Untervermietung hatten die Bewohner gemäss Aussagen einiger damaliger Untermieter die Möglichkeit, die Waschküche im Keller der Liegenschaft zu benutzen, wo es offenbar auch Trocknungsmöglichkeiten für die Wäsche gab. So führte der fast fünf Jahre in besagter Liegenschaft wohnende [Privatkläger 9] aus, ganz am Anfang hätten sie unten im Keller die Kleider aufgehängt; als sie (die Beschuldigte) aber oben die Waschmaschine installiert gehabt habe, habe sie im Flur ein Seil aufgehängt, wo die Wäsche habe aufgehängt werden müssen (act. 16/23 S. 9). (MK), der ebenfalls fünf Jahre an der (Adresse 1) wohnte, erklärte auch, früher hätte er unten die Wäsche gewaschen, später dann oben im Bad. Ab wann er unten nicht mehr habe waschen können, daran könne er sich nicht mehr erinnern. Er wisse auch nicht, weshalb es nicht mehr möglich gewesen sei, im Keller zu waschen (act. 16/19 S. 10). Auch [Privatkläger 6] – wohnhaft an der (Adresse 1) von Ende August 2012 bis Ende März 2015 – führte aus, er habe seine Wäsche im Keller gewaschen und getrocknet. 2014 habe sich das geändert, dann habe sie (die Beschuldigte) die Maschine nach oben ins Bad gebracht (act. 16/11 S. 11). (PM), der von Ende November 2010 bis Ende Januar 2011 ein Zimmer der Beschuldigten gemietet hatte, erklärte ebenfalls, er glaube, in einer Waschküche gewaschen zu haben (act. 16/25 S. 8). (WY), im Jahr 2011 an der (Adresse 1) wohnhaft, gab auch an, sie hätten im Keller gewaschen, wo es einen Trockner gegeben habe (act. 16/34 S. 9). Schliesslich gab auch (TB), der ab Februar 2012 ein Zimmer ge-

mietet hatte, zu Protokoll, am Anfang sei eine Waschmaschine im Keller zur Verfügung gestanden, nach kurzer Zeit habe die Beschuldigte deren Benutzung jedoch untersagt, warum wisse er nicht (act. 16/6 S. 10). Zu Gunsten der Beschuldigten – und in Abweichung von der Anklageschrift (Ziffer 4) – ist also davon auszugehen, dass zu Beginn der (Unter-)Vermietungstätigkeit durch die Beschuldigte den Untermietern noch eine Waschmaschine einschliesslich Trocknungsmöglichkeit im Keller zur Verfügung stand.

1.3. Die jeweilige Grösse der nicht baulich veränderten Zimmer ergibt sich aus dem Grundrissplan der Wohnung (act. 52/3) und beträgt für das Zimmer RH (die Polizei bezeichnet dieses Zimmer als Zimmer-Nr. 10) 14 m², das Zimmer LH (bzw. 6) 9.9 m² und das Zimmer LM (bzw. 5) 14.5 m².

Die Fläche der Zimmers MN (bzw. 3), welches durch den Einbau von Trennwänden im Flur entstand, ergibt sich aus den Vermessungen der Polizei (act. 1 S. 19; act. 2/3/8) und beträgt 7.2 m².

Das ursprüngliche Zimmer RV (wurde nachher von der Polizei mit den Nummern 1 und 2 versehen) weist gemäss Grundrissplan eine Fläche von 19.1 m² auf (act. 52/3). Die Polizei errechnet für das Zimmer RR (bzw. 1) eine Fläche von 10 m² und für das Zimmer RV neu (bzw. 2) eine solche von 6 m². Diese Flächen sind indes anhand der polizeilichen Vermessungen nicht ganz nachvollziehbar (vgl. act. 2/3/8). Die Staatsanwaltschaft geht von Flächen von 8 m² für das Zimmer RR (bzw. 1) und 9 m² für das Zimmer RV (neu; bzw. 2) aus. Dies ergibt total eine Fläche von 17 m², was unter Berücksichtigung der eingebauten Trennwände und der durch die Trennung stark verwinkelten Zimmergrundrisse (Beilage 1 zu act. 15/3) angemessen erscheint und daher nicht zu beanstanden ist.

Das Zimmer 11 hat die Polizei auf 7.58 m² bemessen (act. 2/3/8), welche Fläche zugunsten der Beschuldigten auf 8 m² aufgerundet (act. 1 S. 19) Aufnahme in Anhang 1 fand.

Das Zimmer MM (bzw. 9), welches mit einer Trennwand versehen wurde, um einen direkten Durchgang in den Flur zu ermöglichen (ohne das Zimmer MM betreten zu

müssen), weist gemäss polizeilicher Vermessung (nach Einbau der Trennwand) eine Fläche von 18.34 m² (vgl. act. 1 S. 19; act. 2/3/8) bzw. gerundet 18.5 m² auf.

Das Zimmer LV (neu; bzw. 4) hat eine Fläche von 8.4 m² (act. 1 S. 19; act. 2/3/8).

Das Zimmer LA (bzw. 8) konnte nicht vermessen werden. Dessen Fläche kann jedoch anhand der (ursprünglichen) Fläche des Zimmers LV gemäss Grundrissplan von 19.4 m² (act. 52/3) errechnet werden. Von dieser Fläche sind die Fläche für das Zimmer LV (neu), welches vermessen werden konnte, und eine solche für den Eingangsbereich zu beiden Zimmern von einem Quadratmeter abzuziehen (19.4 m² abzüglich 8.4 m² abzüglich 1 m²), was die in Anhang 1 aufgenommenen 10 m² ergibt (act. 1 S. 19). Dieses Vorgehen erscheint plausibel und ist demzufolge nicht zu beanstanden.

1.4. Die vermieteten, anklagerelevanten Zimmer weisen somit Flächen zwischen 7.2 m² (Zimmer MN bzw. 3) und – entgegen der Staatsanwaltschaft – 18.5 m² (Zimmer MM bzw. 9) auf (act. 52/3; act. 1 S. 19 und act. 2/3/8). Diesbezüglich ist die Anklage zu präzisieren. Die früheren Zimmer LV (alt) mit 19.4 m², RV (alt) mit 19.1 m² und RM (alt) mit 19.5 m², jeweils vor deren Unterteilungen, sind, wie bereits ausgeführt (vgl. vorne lit. D.1.6), nicht Gegenstand der Anklage.

1.5. Anlässlich der Vermessung der Zimmer bzw. der Wohnung ergab sich ausserdem auch, dass der Flur aufgrund des Einbaus von Schränken und Trennwänden zwecks Errichtung eines weiteren abschliessbaren Zimmers (dasjenige im Flur/Zimmer MN bzw. 3) lediglich noch 57 cm breit war (act. 2/3/4; act. 2/3/8; vgl. auch Fotodokumentation in act. 2/3/6 S. 20 f.).

1.6. Im Rahmen der Untersuchung wurden viele Untermieter der Beschuldigten an der (Adresse 1) – insbesondere auch zur Ausstattung der Zimmer bzw. der Wohnung und deren Zustand – einvernommen (vgl. act. 16/1-34). Zusammengefasst gaben sie Folgendes zu Protokoll:

1.6.1. (MA), der ein paar Monate an der (Adresse 1) gewohnt hatte, führte aus, nichts gegen die Beschuldigte zu haben, ausser dass sie ihm das Depot noch nicht zurückbezahlt habe. Sein Zimmer sei gross gewesen, die Möblierung – bestehend

aus grossem Bett und Schrank – ok, aber die Küche und das WC seien hygienisch gesehen immer ein Problem gewesen. Es hätten viele Leute dort gewohnt, es habe viel Lärm gegeben und ausserhalb des Zimmers sei alles sehr schmutzig gewesen. Insekten habe er nie gesehen. Heizung, Toiletten und Duschen hätten funktioniert. Wegen der vielen Leute sei es aber manchmal nicht möglich gewesen zu duschen. Manchmal sei tagelang nicht gereinigt worden. Man habe nicht auf dem WC sitzen können (act. 16/1 S. 1 ff.).

1.6.2. [Privatkläger 4] gab an, sein Zimmer sei extrem eng gewesen, da es halbiert worden sei. Ausgestattet sei es mit einem Bett, einem kleinen Schrank und einem Sofa – jeweils in gebrauchtem Zustand – gewesen. Die Küche sei schlecht gewesen, es habe nur vier Herdplatten gegeben, jeder habe kochen wollen, weshalb man habe warten müssen. Es habe eine Toilette und ein Bad mit Toilette und einer Waschmaschine gegeben. Die Wäsche sei, wenn man keinen Wäscheständer gehabt habe, an einem Seil im Flur aufgehängt worden. Wegen der Feuchtigkeit habe er schwarze Flecken in seinem Zimmer gehabt. Als die Toilette defekt gewesen sei, sei sie erst nach langen Tagen repariert worden. Sie habe gewackelt, weshalb man das Gefühl gehabt habe, sie falle irgendwann um. Als es Kakerlaken gehabt habe, habe sich die Beschuldigte erst nach ca. zwei Wochen darum gekümmert. Die allgemein zugänglichen Räume hätten sie (die Mieter) selber gereinigt (act. 16/2 S. 1 ff.).

1.6.3. (MA) sagte aus, es hätten schlechte hygienische Zustände geherrscht und es habe Schimmel gehabt. Die Küche sei stark verschmutzt und schimmelig gewesen. Im Bad hätte es starken Schimmel gehabt und es sei schmutzig gewesen. Das WC sei stark verschmutzt gewesen. Es habe kleine Schaben und Kakerlaken gehabt. Sein Zimmer sei mit einem Schrank, einem Bett sowie einem kleinen Kühlschrank in nicht neuem, aber brauchbarem Zustand ausgestattet gewesen (act. 16/4-5 je S. 1 ff.).

1.6.4. (TB) führte aus, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Fernseher sowie einem Schrank in gutem Zustand möbliert gewesen. Zu Beginn sei alles ordentlich und sauber gewesen. Es habe im Flur auch genug Platz gegeben. Dann habe die Beschuldigte ein Zimmer geteilt und im Flur noch ein Zimmer gemacht. Von da an

habe es keine Ordnung mehr gegeben und es sei nicht mehr sauber gewesen. Es habe in vielen Zimmern Schimmel gehabt und überall Ungeziefer, gegen welches die Beschuldigte erst sehr spät etwas unternommen habe. Was gegen den Schimmel unternommen worden sei, wisse er nicht. Seit seinem Einzug habe die Beschuldigte nie etwas repariert (act. 16/6 S. 1 ff.).

1.6.5. (OB), die mit ihrem Mann [Privatkläger 6] an der (Adresse 1) gewohnt hatte, erklärte, ihr Zimmer sei extrem klein gewesen. Es sei mit einem Bett von 90 cm Breite, einem Stuhl und einem Kühlschrank möbliert gewesen. Deren Zustand sei "es ging" gewesen. Die Wäsche habe im Flur an einem Seil getrocknet werden müssen. Die sanitären Anlagen und Küchengeräte hätten funktioniert. Es habe aber viele Kakerlaken und eine Maus gehabt. Zudem sei das Nachbarzimmer von viel Schimmel befallen gewesen. Die Beschuldigte habe nie gereinigt und trotz Meldung von Mängeln nichts gemacht. Sie – also die (Unter-)Mieter – hätten alles selber gemacht und seien ihr "eigener Hauswart" gewesen (act. 16/7 S. 1 ff.).

1.6.6. (GGA) gab zu Protokoll, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Stuhl und einem Schrank möbliert gewesen. Diese seien aber alt gewesen, weshalb er eigene Möbel mitgebracht habe (was zu einer Mietreduktion von CHF 100.– geführt habe). Einen Kühlschrank und einen Fernseher habe er auch gehabt. Sodann sei eine Waschmaschine mit einer Zahlkarte zur Verfügung gestanden. Die Wäsche habe im Flur an einem Seil aufgehängt werden müssen. Die sanitären Anlagen und Küchengeräte hätten funktioniert. Er habe kein Ungeziefer gesehen. Er habe die Beschuldigte nur einmal reinigen sehen. (S) habe jeweils sauber gemacht, irgendwann habe er es aber aufgegeben. Es habe keinen Hauswart gegeben, es habe gestunken und sei verrostet gewesen. Die Toilette sei sehr, sehr schmutzig gewesen (act. 16/8-9 je S. 1 ff.).

1.6.7. (YWH) erklärte, sein Zimmer sei mit einem Doppelbett, einem Schrank und einem Kühlschrank, einem kleinen Fernseher sowie einem Stuhl ausgestattet gewesen. Es sei "kein gutes Material", das Bett sei aber gut gewesen. Die Küche und das Bad seien in sehr schlechtem Zustand gewesen. Es habe immer wieder etwas

in der Küche gefehlt. Es habe auch Kakerlaken in der Küche gehabt. Die Beschuldigte habe nie geputzt, obwohl auf einem Plan gestanden sei, dass sie zwei Mal wöchentlich putze. Mängel seien nie behoben worden (act. 16/10 S. 1 ff.).

1.6.8. [Privatkläger 6], der Ehemann der Geschädigten (OB), gab an, in seinem Zimmer habe es ein Bett, einen Tisch und einen Stuhl gehabt. Nach viel Diskutieren habe es einen Kleiderschrank im Gang gegeben. Wenn etwas defekt gewesen sei, habe die Beschuldigte nichts gemacht, sondern gesagt, dass die Mieter das selber machen oder reparieren sollen, auf Mängelmeldungen habe sie mit "mach doch selber" reagiert. Zwei Platten des Herdes hätten nicht richtig funktioniert, es habe Kakerlaken und schwarze Flecken aufgrund der Feuchtigkeit gehabt. Es sei alles immer sehr schmutzig gewesen (act. 16/11 S. 1 ff.).

1.6.9. [Privatkläger 1] sagte aus, sein Zimmer sei schlecht, da zehn Personen dort wohnen würden. Die Zimmer seien zudem bloss mit dünnen Trennwänden abgetrennt, weshalb es ringhörig sei. Sein Zimmer – ausgestattet mit einem Bett, einem Schrank und einem neuen Kühlschrank – sei sehr eng gewesen, er habe "schräg laufen" müssen. Der Flur und die allgemein zugänglichen Räume seien sehr schmutzig gewesen, weil keiner gereinigt habe, daher hätten sie dann selber gereinigt. Bei einem Freund im Zimmer habe es Schimmel gehabt. Wenn man die Beschuldigte auf Mängel angesprochen habe, habe sie keine Antwort gegeben und die Anliegen ignoriert (act. 16/12-13 S. 1 ff.).

1.6.10. [Privatkläger 7] gab zu Protokoll, der Zustand der Wohnung/des Zimmers sei sehr schlecht gewesen. Er habe bei Freunden übernachtet und wenn er dort genächtigt habe, sei er spät nach Hause gekommen. Er habe auch nie dort geduscht, da man immer lange habe warten müssen. Es habe immer alles lange gedauert, sei es auf der Toilette oder in der Küche. Die Kleider habe er bei Freunden gewaschen (act. 16/14 = act. 97/5 je S. 3-6).

1.6.11. [Privatklägerin 8] gab an, ihr Zimmer sei mit einer Fensterbank, einem Bett und einem kleinen Kühlschrank ausgestattet gewesen. Die Möbel seien in gutem Zustand gewesen. Sie habe nicht alle Sachen mitnehmen können. Die Wäsche

habe im Gang aufgehängt werden müssen. In der Küche habe ein "Puff" geherrscht. Als ein WC verstopft gewesen sei, habe es nach der Meldung einige Zeit gedauert, bis es behoben worden sei. Bei anderen Sachen habe es aber nur ein bis zwei Tage gedauert. Sie sei nie von der Beschuldigten "zusammengeschissen" worden. Im Bad habe es Schimmel gehabt und ein Kabel sei heruntergehängt. Zudem habe es Ratten gehabt. Geputzt habe die Beschuldigte nicht. Sie selber und ein Nachbar hätten gereinigt (act. 16/15-16 je S. 1 ff.). Ihre Aussagen korrespondieren mit den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich betreffend ihre Wohnsituation, wonach sie am 6. Mai 2015 mitteilte, auf Wohnungssuche zu sein, da die Wohnverhältnisse nicht zumutbar seien, der Nachbar ständig kiffe, die Post nicht komme und der Lärm nicht zu ertragen sei (Beilage 4 S. 12 zu act. 17/3). Am 4. Juni 2015 erklärte sie ihrem Sozialarbeiter, sie empfinde die Wohnsituation prekär, man bekommen alles mit – Drogenkonsum, Streit, Musik etc. (a.a.O. S. 14).

1.6.12. (MK) führte aus, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Schrank, einem Regal und einem Fernseher ausgestattet gewesen, deren Zustand "gegangen" bzw. "ok" gewesen sei. Es habe Kakerlaken und auch Mäuse in der Küche gehabt. Es sei eine "Wohnung aus Karton" gewesen. Wenn man telefoniert habe, hätten alle anderen es auch gehört. Es habe keinen Hauswart und keine Ordnung gegeben. Die Beschuldigte habe ab 2012 keine Mängel behoben, sondern einfach gesagt, sie sollen das selber kaufen und beheben (act. 16/18-19 je S. 1 ff.).

1.6.13. (PM), der knapp zwei Monate – vom 1. Dezember 2010 bis Ende Januar 2011 – an der (Adresse 1) wohnte, gab zu Protokoll, sein Zimmer sei mit einem Bett, einem Nachttisch, einem Pult, einem Fernseher, einem Sofa, einem Schrank und einem kleinen Wohnzimmertisch ausgestattet gewesen – alles relativ neu. Er habe keine Mängel festgestellt und es sei sauber gewesen. Die Beschuldigte habe wohl einmal wöchentlich gereinigt. Es sei ihm auch kein Ungeziefer aufgefallen (act. 16/21 S. 1 ff.).

1.6.14. [Privatkläger 9], der fast fünf Jahre an der (Adresse 1) wohnte, führte aus, dass er morgens oft ohne die Zähne putzen zu können, aus dem Haus habe gehen müssen, da alles besetzt gewesen sei. Auch die Küche habe man nicht nutzen können, weil sie immer belegt gewesen sei. Er habe ein Bett, einen Schrank, einen

kleinen Kühlschrank und einen Fernseher in gutem Zustand in seinem Zimmer gehabt. Allerdings habe der Fernseher nicht mehr funktioniert, nachdem Kontrolleure gekommen seien. Bei seinem Einzug sei alles schön gewesen, dann habe niemand mehr sauber gemacht und es habe Kakerlaken gegeben. Habe man die Beschuldigte auf Mängel angesprochen, habe sie sich aufgeregt, "immer schlechte Antworten gegeben" bzw. einfach diskutiert, weshalb die Mieter die Reparaturen meistens selber gemacht hätten – beispielsweise Ersetzen von Lampen und des Duschschlauchs. Zur Untermauerung seiner Aussagen reichte der Privatkläger [Privatkläger 9] eine Natelaufnahme der – extrem stark verschmutzten – Toilette ins Recht (Beilage 2 zu act. 16/22; act. 16/22-23 je S. 1 ff.).

1.6.15. (PM) – von Ende November 2010 bis Ende Januar 2011 an der (Adresse 1) wohnhaft – führte aus, er habe ein Bett, einen Schrank, einen Stuhl und ein Möbel mit einem Fernseher in normalem Zustand gehabt. Die Wohnung sei normal respektive sauber gewesen, in seinem Zimmer sei alles "ok" gewesen, den Rest habe er nicht benutzt. Er habe weder Schimmel noch Ungeziefer gesehen. Wer gereinigt habe, wisse er nicht (act. 16/25 S. 1 ff.).

1.6.16. (SRH) beanstandete insbesondere, dass es nicht sauber gewesen sei, man habe warten müssen, bis man habe kochen können, und dass es Schimmel in ihrem Zimmer (in welchem sie mit ihrem Mann und ihrer Tochter gewohnt hatte) gehabt habe. Zudem sei das Bett alt und klein gewesen, weshalb sie auf dem Boden geschlafen hätten; die Möbel seien sehr alt gewesen. Eine Toilette habe nicht funktioniert, die Spülung sei kaputt gewesen, das Wasser sei nicht abgelaufen und der Boden sei ganz nass gewesen. Ungeziefer habe sie nicht gesehen. Zwei Mal habe sie jemanden reinigen sehen, einen Mann und eine Mieterin (act. 16/27 S. 1 ff.). Diese Aussagen werden untermauert von den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich, in welchen am 18. November 2015 festgehalten wird, dass ein unhaltbarer Zustand aus hygienischer Sicht herrsche, mit einem Kleinkind in diesem Zimmer zu leben (Beilage 2 zu act. 17/3 S. 19).

1.6.17. Auch (Geschädigter 2)s Zimmer war mit einem Bett, einem Schrank, einem Kühlschrank und einem kleinen Tisch möbliert. Das Bad habe ab und zu funktioniert, wenn nicht, sei es verstopft gewesen. Es habe Mäuse und Kakerlaken in der

Küche (und Kakerlaken auch in seinem Zimmer) gehabt. Etwas schimmelig sei auch sein Zimmer gewesen (act. 16/30-31 je S. 1 ff.).

1.6.18. (LY) führte aus, die Küche, das Bad und der Korridor seien sehr schmutzig gewesen. Sie hätten selber geputzt, Geld für den Kauf von Reinigungsmitteln zusammengelegt und einen Putzplan entworfen. Es habe – vor allem in der Küche – Kakerlaken gehabt. Sie habe in ihrem – grossen – Zimmer einen Einbauschrank, ein Bett, einen Fernseher, zwei nicht stabile Stühle sowie einen kaputten Kühlschrank gehabt (act. 16/32 S. 1 ff.).

1.6.19. [Privatkläger 12] gab hinsichtlich der Möblierung und des Zustandes der Wohnung an, er habe umgehend nach seinem Einzug begonnen, eine neue Wohnung bzw. ein neues Zimmer zu suchen, da es wegen der Ringhörigkeit "kein Privatleben" gegeben habe. In allen allgemein zugänglichen Räumen sei es schmutzig gewesen und, weil die Wäsche im Gang habe aufgehängt werden müssen, habe es Schimmel gehabt. Sein Bett sei gleich nach seinem Einzug zu Bruch gegangen, die Beschuldigte habe zwar ein neues bestellt, er habe dieses jedoch bezahlen müssen (act. 16/33 S. 1 ff.).

1.6.20. (WY) erklärte, er habe ein Bett, einen Schrank, einen Fernseher sowie einen Kühlschrank gehabt. Deren Zustand sei "ok" gewesen. Der Zustand der Zimmer und der Wohnung sei in Ordnung – es sei sauber gewesen. Wegen der vielen Bewohnern habe man warten müssen. Er habe kein Ungeziefer gesehen und keine Schimmelbildung feststellen können (act. 16/34 S. 1 ff.).

1.7. Aus den soeben dargestellten Aussagen der Untermieter der Beschuldigten ergibt sich, dass die Allgemeinräume und die einzelnen Zimmer an der (Adresse 1) – mehrheitlich – in einem ungenügenden hygienischen Zustand waren und teilweise bauliche Mängel aufwiesen. Praktisch alle einvernommenen Untermieter gaben zu Protokoll, dass es insbesondere in den allgemein zugänglichen Räumen sehr schmutzig gewesen sei. Gestützt werden diese Aussagen durch ein von [Privatkläger 9] eingereichtes Handyfoto der extrem stark verschmutzten Toilette (vgl. act. 16/22 S. 6 und Beilage 2 zu jener Einvernahme). Damit in Einklang steht, dass ein Inspektor des Amtes für Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich

(UGZ), Herr M. Schmidt, am 16. Dezember 2015 bei einer Kontrolle in der Wohnung an der (Adresse 1) Uringeruch beim Lavabo in der Küche feststellen konnte (act. 1 S. 25 f.).

1.8. Sodann wurde – übereinstimmend von den Untermietern, die erst später einzogen bzw. länger an der (Adresse 1) logierten – über Schimmel im Bad und in einzelnen Zimmern berichtet. Untermauert werden diese Angaben durch die Fotodokumentation des Forensischen Instituts Zürich vom 26. November 2015, die anlässlich der Hausdurchsuchung erstellt wurde. Im Badezimmer ist der Schimmel deutlich zu erkennen (act. 2/3/6 S. 29 f.), ebenso im Zimmer 6 bzw. LH (a.a.O. S. 24 ff.). Schliesslich bestreitet auch die Beschuldigte nicht, dass es zu Schimmelbefall kam (act. 15/1 S. 16; act. 15/3 S. 10 f.).

1.9. Viele Untermieter sprachen sodann von Kakerlaken. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass sie damit "bloss" den von ca. Mai 2014 bis zum 25. August 2014 dokumentierten Befall mit Deutschen Schaben meinen (wie dies auch die Beschuldigte ausführt: act. 15/12 S. 5). Mit Schreiben vom 6. August 2014 teilte die (H) Immobilien AG der Beschuldigten mit, dass eine Inspektion der Liegenschaft wegen Ungeziefers stattgefunden habe und ein massiver Befall von Deutschen Schaben festgestellt worden sei (Beilage 10 zu act. 15/12). Zudem erwähnte auch (KM) diesen Befall (act. 17/5 S. 5 f.) und er vermerkte Entsprechendes in seinen Gesprächsnotizen mit [Privatkläger 9] (Beilage 2 zu act. 17/16). Dass es zu einem Kakerlaken- bzw. Schabenbefall kam, räumt zudem auch die Beschuldigte ein (act. 15/1 S. 16). Da nicht nur einzelne Untermieter von Ratten (bzw. teilweise von Mäusen) sprachen, sondern auch der zuständige Inspektor des Amtes für Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich (UGZ) am 16. Dezember 2015 Rattenkot fand (act. 1 S. 25), ist davon auszugehen, dass es – zumindest vereinzelt – auch Ratten in der Wohnung gab, zumal die Beschuldigte dies heute einräumte und ausführte, es habe vor dem Haus auf dem Parkplatz eine "Rattenhöhle" gegeben und die Ratten seien wegen Essensresten auf dem Balkon auch in die Wohnung gekommen (act. 107 S. 15). Von weiterem bzw. anderem Ungeziefer – ausser den Schaben und den Ratten – ist nicht auszugehen.

1.10. Dass die einzelnen Zimmer bzw. die Wohnung sehr ringhörig war, wird von zahlreichen Untermietern übereinstimmend zu Protokoll gegeben (act. 16/1 S. 8 und S. 12 [(MA)]; act. 16/8 S. 4 [(GGA)]; act. 16/12 S. 5 [[Privatkläger 1]]; act. 16/33 S. 5 und S. 9 [[Privatkläger 12]]: "man hatte im eigenen Zimmer kein Privatkleben"; act. 97/5 = act. 16/14 je S. 4 und act. 97/6 S. 3 [[Privatkläger 7]]). Angesichts des Umstandes, dass die Beschuldigte einzelne Zimmer bloss mit Wänden aus Spanplatten unterteilte bzw. errichtete, erstaunt dies nicht. Selbst die Beschuldigte musste zugeben, dass das bei Wänden aus Spanplatten der Fall sei (act. 15/11 S. 24). Ringhörigkeit räumte sie schliesslich auch an der heutigen Hauptverhandlung ein (act. 107 S. 14).

1.11. Dass (ZK), (PM), (PM) und (WY) sodann keine wesentlichen Beanstandungen hinsichtlich der hygienischen Zustände vorbrachten, überrascht nicht. (ZK) wohnte bloss einen Monat in der Wohnung an der (Adresse 1) respektive gab an, eigentlich gar nie dort gewesen zu sein, sondern jeweils bei Freunden geschlafen zu haben (act. 16/20 S. 10 f.). (PM) führte ausdrücklich aus, es sei sauber gewesen, ihm sei kein Ungeziefer aufgefallen, die Wohnung sei in einem ordentlichen Zustand gewesen und es seien ihm keine Mängel aufgefallen (act. 16/21 S. 7). (PM) und (WY) sagten Ähnliches aus (act. 16/25; act. 16/34). Dass diese Personen so aussagen, erstaunt nicht und vermag die anderslautenden Angaben der übrigen Untermieter nicht in Zweifel zu ziehen. (PM) und (PM) wohnten nämlich bloss je etwa zwei Monate an der (Adresse 1) – von Anfang Dezember 2010 bis Ende Januar 2011 – und zudem in der Anfangszeit der Untervermietung der Zimmer durch die Beschuldigte, als sie noch reinigte (vgl. dazu hinten lit. G.2.2) und die Zustände noch besser waren (act. 16/21 S. 2). (WY) logierte zwar rund ein halbes Jahr an der (Adresse 1), dies aber im Jahr 2011 und mithin ebenfalls noch in der Anfangsphase der Vermietungstätigkeit der Beschuldigten in besagter Liegenschaft (vgl. act. 16/34 S. 2). Schliesslich gab auch (TB) – ab Februar 2012 an der (Adresse 1) wohnhaft – an, am Anfang sei es schön und sauber gewesen. Es habe genug Platz gegeben und alles sei in Ordnung gewesen. Danach habe sie (die Beschuldigte) ein Zimmer geteilt und im Flur noch ein Zimmer gemacht. Es habe von da an keine Ordnung mehr gegeben und sei nicht mehr sauber gewesen (act. 16/6 S. 8).

1.12. Dass die 7-Zimmerwohnung an der (Adresse 1) mit bloss einer Küche, einem separaten WC sowie einem Bad/WC bei bis zu elf Untermietern – alles erwachsene Personen – überbelegt ist, versteht sich von selbst, zumal teilweise noch Ehefrauen der Mieter und sogar noch Kinder in vermieteten Zimmern wohnten (so (MA) mit Ehefrau (SRH) und Tochter; [Privatkläger 6] mit Ehefrau (OB)). Verschiedentlich – und ohne Weiteres nachvollziehbar – wurde seitens der Untermieter denn auch ausdrücklich bemängelt, dass einfach zu viele Personen dort gewohnt hätten und deswegen die Toiletten, das Bad und die Küche immer belegt gewesen seien und es zu langen Wartezeiten gekommen sei (act. 16/1 S. 9 [(MA)]; act. 16/2 S. 10 [[Privatkläger 4]]; act. 16/9 S. 8 [(GGA)]; act. 16/12 S. 5 [[Privatkläger 1]]; act. 97/5 = act. 16/14 je S. 4 [[Privatkläger 7]]; act. 16/15 S. 4 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/30 S. 7 [(Geschädigter 2)]; act. 16/34 S. 10 [(WY)]).

1.13. Dass Schimmel gesundheitsgefährdend sein und Augen, Haut und Atemwege reizen kann, ist allgemein bekannt. Ferner können Allergien auftreten und Atemwegsreizungen können sich mit der Zeit zu einer chronischen Bronchitis (Husten) und zu Asthma weiter entwickeln (vgl. Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel (admin.ch); zuletzt besucht am 6. April 2021). Schaben können sodann Gebäude, Gegenstände und Nahrung durch ihren Kot verschmutzen, Krankheitserreger übertragen und allergische Reaktionen auslösen (vgl. Deutsche Schabe – Wikipedia; zuletzt besucht am 6. April 2021). Ratten können durch Ausscheidungen oder als sog. Vektoren (Übertragung des Erregers ohne Erkrankung) ebenfalls schwere Krankheiten übertragen wie beispielsweise Gelbsucht, Trichinose, Salmonellose, Fleckfieber (Typhus) und Paratyphus, Bandwurm, Amöbenruhr, Tollwut, Rattenfieber und Tuberkulose. Sodann besteht die Gefahr, dass Ratten an Kabeln und Einrichtungsgegenständen nagen und so erhebliche Schäden herbeiführen können. Schliesslich können Ratten Lebensmittelvorräte kontaminieren und verunreinigen (Alles zu Krankheiten und Schäden durch Ratten (rentokil.com); zuletzt besucht am 6. April 2021).

1.14. Aus den dargestellten Umständen – Überbelegung, Schaffung neuer Zimmer durch Installation von Wänden aus Spanplatten einhergehend mit Ringhörigkeit, mehrheitlich ungenügender hygienischer Zustand, teilweise bauliche Mängel,

Schimmelbildung – ist zweifelsohne zu schliessen, dass die Wohnqualität in den Zimmern bzw. in der von der Beschuldigten gemieteten Wohnung an der (Adresse 1) dauerhaft herabgesetzt war, weshalb die Geschädigten aufgrund dieses Zustandes einer Gefährdung ihrer Gesundheit ausgesetzt und/oder ihre Wohnqualität dauerhaft herabgesetzt war.

1.15. Den insofern weitgehend kongruenten Aussagen der Untermieter an der (Adresse 1) kann schliesslich entnommen werden, dass die Beschuldigte trotz entsprechender Mängelmeldungen keinerlei Anstrengungen unternommen hatte, die Situation zu verbessern und einen genügenden Zustand herzustellen. Die Untermieter sagten dazu beispielsweise aus, wenn man sie auf Mängel angesprochen habe, habe sie sich "geärgert" (act. 16/7 S. 10 [(OB))), habe sie gesagt, man solle es "doch selber machen", sie habe es "nie akzeptiert" und "immer rum diskutiert" (act. 16/11 S. 14 [(DG))), habe man "von ihr keine gescheite Antwort bekommen" (act. 16/18 S. 7 [(MK))) und sie habe gesagt "wenn ihr wollt, macht es selber; wenn nicht, dann nicht" (act. 16/31 S. 12 [(Geschädigter 2))).

1.16. Die Anklageziffern 4-7 können hinsichtlich der (Adresse 1) somit anklagegemäss erstellt werden mit der Einschränkung, dass zu Beginn der Vermietungstätigkeit der Beschuldigten die Untermieter noch die Möglichkeit hatten, die Wäsche im Keller zu waschen und zu trocknen.

2. (Adresse 2)

2.1. Die Wohnung (Adresse 2) verfügte (neben den vermieteten Zimmern) über ein separates WC, eine Küche mit vier Herdplatten, Backofen, Mikrowelle und Kühlschrank sowie ein Bad – je zur gemeinschaftlichen Nutzung (act. 91/7-9 sowie Beilage 1 zu act. 15/4). Das Badezimmer verfügte – entgegen der Anklage – jedoch über keine Toilette (act. 73/6 S. 10; act. 91/7 S. 6 oben; act. 91/9; auch in den Mietverträgen ist bloss ein WC aufgeführt [act. 93/10/3-13]). Es stand den Mietern also (bloss) eine separate Toilette zur Verfügung.

2.2. Der Kühlschrank in der Küche funktionierte gemäss übereinstimmenden Aussagen vieler Mieter schon bald nicht mehr (act. 97/5 S. 8 und act. 97/6 S. 10 [[Privatkläger 7]]; act. 97/9 S. 5 und act. 97/10 S. 10 f. [[Privatkläger 14]]; act. 97/11

S. 9 [(TT)]; act. 97/13 S. 5 und act. 97/14 S. 10 [(YWH)]). Einige Mieter gaben an, es hätten alle Küchengeräte funktioniert (z.B. (BY) [act. 97/15 S. 10] und (NT) [act. 97/12 S. 10]). Dies erstaunt nicht. Die meisten Mieter hatten einen eigenen Kühlschrank im Zimmer und waren demzufolge nicht auf den (Gemeinschafts-)Kühlschrank in der Küche angewiesen. Daher stellten sie dessen Nicht-Funktionieren unter Umständen gar nicht fest. (SK) erklärte beispielsweise ausdrücklich, die Küche nicht benutzt zu haben (act. 97/7 S. 4 und act. 97/8 S. 10). Es ist deswegen davon auszugehen, dass der Kühlschrank in der Küche nicht funktionierte, zumal auch die Beschuldigte dies nicht in Abrede stellte, sondern vielmehr geltend machte, die Mieter hätten ihn kaputt gemacht (act. 15/7 S. 8, S. 10 und S. 11).

2.3. Ein Estrich- oder Kellerabteil stand den Mietern nicht zur Verfügung (act. 97/2 S. 9 [(DB)]; act. 97/3 S. 8 [(NG)]; act. 97/4 S. 9 [(TH)]; act. 97/5 S. 10 und act. 97/6 S. 10 [[Privatkläger 7]]; act. 97/7 S. 5 und act. 97/8 S. 9 [(SK)]; act. 97/10 S. 9 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 8 [(TT)]; act. 97/12 S. 9 [(NT)]; act. 97/13 und 97/14 je S. 9 [(YWH)]; act. 97/15 S. 9 [(BY)]). Ebenso fehlte es an einer Gelegenheit, die Wäsche in der Liegenschaft zu trocknen, es stand weder ein Trocknungsraum noch ein Tumbler zur Verfügung, sondern die Mieter trockneten die Kleider an einem Ständer im Flur oder in ihren Zimmern (act. 97/3 S. 7 [(NG)]; act. 97/8 S. 9 [(SK)]; act. 97/10 S. 9 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 8 [(TT)]; act. 97/12 S. 8 [(NT)]; act. 97/15 S. 9 [(BY)]). Die hiervon abweichende Aussage [Privatkläger 7]s, wonach es einen Trockner gehabt habe (act. 97/6 S. 9), erscheint vor dem Hintergrund aller übrigen Aussagen der Mieter nicht glaubhaft.

2.4. (TT) führte zwar aus, dass die Mikrowelle kaputt gewesen sei (act. 97/11 S. 9). Die übrigen Mieter äusserten sich allerdings nicht zum Mikrowellengerät oder gaben an, die Küchengeräte hätten funktioniert bzw. sie hätten die Küche gar nicht benutzt (act. 97/1-8 und act. 97/10-15). In der Anklage wird von einem funktionierenden Mikrowellengerät ausgegangen. Zugunsten der Beschuldigten ist es dabei zu belassen, zumal nur ein Mieter – (TT) – von einem nicht funktionierenden Mikrowellengerät erzählte.

2.5. Die jeweilige Grösse der vermieteten Zimmer ergibt sich aus dem Grundrissplan der Wohnung (act. 91/9) hinsichtlich der nicht baulich veränderten Zimmer LA

("Kinderzimmer", 11.2 m²), LB ("Elternzimmer", 14.6 m²) und MM ("Kinderzimmer", 11.3 m²). Die Fläche der Zimmer RA und RB, welche durch die Unterteilung des Wohnzimmers entstanden, ergibt sich aus den Vermessungen der Polizei (act. 91/8 und act. 73/6 S. 4; die Polizei bezeichnet diese beiden Zimmer als Zimmer 1 und 2). Demgemäss hat das Zimmer RA (bzw. 1) eine Fläche von 10 m², das Zimmer RB (bzw. 2) eine solche von 11 m² (act. 73/6 S. 4). Die Beschuldigte zeichnete die baulichen Veränderungen und die Zimmerflächen der Zimmer RA und RB anlässlich ihrer Einvernahme vom 1. März 2017 mit rotem Filzstift ein (11 m² für das Zimmer RB bzw. 2 und 10 m² für das Zimmer RA bzw. 1; act. 15/4 S. 2 f. und Beilage 1 zu act. 15/4). Diese Angaben der Beschuldigten korrespondieren mit den polizeilichen Erkenntnissen hinsichtlich der Zimmer RA (bzw. 1) und RB (bzw. 2).

Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass (YWH) im Zimmer MM logierte, welches eine Fläche von 11.3 m² aufweist, was in Anhang 2 Spalte J zu korrigieren ist (dort wird von einer Fläche von bloss 11.2 m² ausgegangen; vgl. unten lit. G.3.4 und G.3.5.2).

2.6. Zur Wohnqualität – Ausstattung der Zimmer, Sauberkeit, Ringhörigkeit, (Über-)Belegung etc. – äusserten sich die einvernommenen Mieter der Beschuldigten zusammengefasst wie folgt:

2.6.1. (DB) erklärte, sein Zimmer habe über ein Bett, einen Schrank und ein Sofa in gutem Zustand verfügt. Der Zustand des Zimmers und der Wohnung bei der Besichtigung sei gut gewesen. Am Schluss sei er "nicht gut" gewesen, da die Leute einfach alles kaputt gemacht hätten. Er könne sich aber nicht mehr gut erinnern, da er damit abgeschlossen habe (act. 97/2 S. 1 ff.). Diese Angaben korrespondieren mit den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich, in denen am 18. Januar 2017 festgehalten wird, dass es dem Klienten in der Wohnung nicht mehr gefalle und er ausziehen möchte (Beilage 6 zu act. 17/3 S. 8).

2.6.2. (NG) gab zu Protokoll, er habe ein Bett, einen Schrank, einen Tisch und einen Fernseher in seinem Zimmer gehabt. Deren Zustand sei in Ordnung gewesen. Im Asylheim Regensdorf habe er vorher Schlimmeres erlebt. Bei der Beschuldigten sei es wie in einem Hotel gewesen. Wenn die Beschuldigte dort gewesen sei, sei

geputzt worden. Wenn sie nicht dort gewesen sei, sei nicht geputzt worden. Die Menschen, welche dort gewohnt hätten, hätten den Schmutz gemacht. Er sei auch nicht so ein sauberer Mensch. Aber in der Küche habe er auch reklamiert, da es nicht so sauber gewesen sei (act. 97/3 S. 1 ff.).

2.6.3. (TH) führte aus, er habe von Anfang an wieder eine neue Wohnung respektive ein neues Zimmer gesucht, weil es zu eng und weil immer alles besetzt gewesen sei. Unter Umständen habe er ohne auf der Toilette gewesen zu sein und sich das Gesicht gewaschen zu haben aus dem Haus gehen müssen. Die Hygiene sei sehr schlecht gewesen. Er habe vor der Benutzung immer das Waschbecken reinigen müssen. Er sei immer erschrocken. Dasselbe mit der Toilette. Sein Zimmer habe über ein Bett, einen Schrank und einen kleinen Tisch verfügt – auch einen Kühlschrank glaube er. Diese Gegenstände seien wohl neu gewesen (act. 97/4 S. 1 ff.).

2.6.4. [Privatkläger 7] schilderte, er habe ein Bett, einen Schrank und einen Fernseher in gutem Zustand gehabt. Den Zustand des Zimmers und der gesamten Wohnung bei der ersten Besichtigung beschrieb er mit "es ging". Er habe aus seinem Zimmer (Adresse 2) wieder ausziehen wollen, weil es zu teuer und nicht ruhig gewesen sei (act. 97/6 S. 1 ff.).

2.6.5. (SK) erklärte, sie sei ausgezogen, da die Wohnbedingungen "furchtbar" gewesen seien. Es sei eine 5-Zimmerwohnung. Dazu gebe es nur eine Toilette und ein Bad. Auch für die notwendige Sauberkeit sei nicht gesorgt worden. Ihr Zimmer sei mit einem Kleiderschrank, einem Sofa, einem Tisch, einem Bett, einer Kommode und einem Fernseher in gutem Zustand möbliert gewesen. Wie oft gereinigt worden sei, wisse sie nicht. Sie habe selbst auch sauber gemacht (act. 97/7-8 je S. 1 ff.).

2.6.6. Auch [Privatkläger 14] hatte einen Schrank, ein Bett, eine Kommode, ein Fernsehgestell mit einem Fernseher und einen Kühlschrank in seinem Zimmer. Die Gegenstände seien neu von IKEA gewesen. Putzen hätten sie selber müssen. Es sei ihm sehr schlecht gegangen in dieser Wohnung. Es habe viele Menschen gehabt, die raus und rein gegangen seien und es habe Streitereien gegeben

(act. 97/10 S. 1 ff.). Den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich kann sodann entnommen werden, dass [Privatkläger 14] ihnen gegenüber am 20. Dezember 2016 angab, die Wohnung wirklich wechseln zu wollen, da es nicht mehr aushaltbar sei (Beilage 5 zu act. 17/3 S. 15). Am 4. Januar 2017 teilte er schon wieder mit, er möchte möglichst sofort raus (a.a.O.).

2.6.7. (TT)s Zimmer war ebenfalls mit einem Bett, einem Schrank, einem Stuhl, einer Couch und einem Kühlschrank ausgestattet – in gutem bzw. normalem Zustand. Er gab indes zu Protokoll, die Wohnung sei sehr schmutzig gewesen, weshalb er oft nicht dort übernachtet habe. Als er dort gewohnt habe, habe er einen Plan gemacht, wonach jeden Sonntag geputzt werde. Als er nicht dort gewesen sei, sei es immer schmutzig gewesen. Obwohl die Beschuldigte vor seinem Einzug gesagt habe, dass sie selber sauber mache, habe er nie gesehen, dass sie geputzt habe (act. 97/11 S. 1 ff.).

2.6.8. Auf die Frage nach der Reinigung der allgemein zugänglichen Räume führte (NT) aus, nachdem man den Vertrag unterschrieben gehabt habe, habe man die Beschuldigte nicht mehr gesehen. Wenn, dann hätte man diese Wohnung selber reinigen müssen. Das hätten sie aber nicht regelmässig getan. Bei Einzug sei die Wohnung sauber und in gutem Zustand gewesen. Die Möbel seines Zimmers – Bett, Schrank, Sofa, Fernseher, Kühlschrank – seien alt gewesen (act. 97/12 S. 1 ff.).

2.6.9. (YWH) gab zu Protokoll, die Möbel – Bett, Schrank und kleiner Schrank, Fernseher, Kühlschrank – seien in gutem Zustand gewesen, sie hätten aber mehr Platz benötigt, als das Zimmer geboten habe. Die Wohnung sei sehr klein gewesen. Man fühle sich dort nicht wohl und es sei unangenehm. Man höre einfach alles und die Wohnung werde von vielen Leuten bewohnt (act. 97/13-14 je S. 1 ff.).

2.6.10. (BY), dessen Zimmer über ein Bett, einen Schrank und ein Sofa – je neu – verfügt habe, erklärte, nicht lange in besagter Wohnung gewohnt zu haben. Er beschwerte sich über den Zustand der Wohnung nicht und gab an, es habe kein Un-

geziefer gegeben, es sei zu den Zeiten, als er dort gewohnt habe, "ja sauber" gewesen. Die Beschuldigte habe er nach Unterschreiben des Mietvertrages nicht mehr gesehen. Sie hätten selber sauber gemacht (act. 97/15 S. 1 ff.).

2.7. Schliesslich ist dem Polizeirapport vom 12. Juli 2016 zu entnehmen, dass die Küche in hygienisch eher bedenklichem Zustand gewesen sei (act. 90 S. 7), was durch die Fotografien im Fotobogen sowie in der Fotodokumentation untermauert wird (act. 91/7 S. 5; act. 73/6 S. 8).

2.8. Dass die Allgemeinräume mehrheitlich in ungenügendem hygienischem Zustand waren und teilweise bauliche Mängel aufwiesen, einhergehend mit dauerhaft herabgesetzter Wohnqualität zufolge Überbelegung und Übernutzung sowie fehlender bzw. keiner genügenden Reinigung, kann erstellt werden. Insbesondere berichten mehrere Mieter von ungenügender Sauberkeit und Ringhörigkeit. Die Schilderungen hinsichtlich der Sauberkeit und Hygiene reichen von "furchtbar", "sehr schmutzig" und "sehr schlecht" bis zu es sei "sauber" gewesen. Die überwiegende Mehrheit der Mieter sprach aber von mangelnder Sauberkeit. Dass ein kleiner Teil der Mieter sich nicht über mangelnde Sauberkeit beschwerte, kann mit einem anderen Sauberkeitsempfinden erklärt werden. So gab (NG) beispielsweise an, selber nicht so ein sauberer Mensch zu sein (act. 97/3 S. 10). Die Fotografien der Küche zeigen jedenfalls deutlich, dass zumindest die Küche schmutzig war, was auch seitens der Polizei festgestellt wurde und entsprechend Aufnahme in den Polizeirapport fand. Dass es plausibel ist, dass Räume ringhörig sind, wenn deren Abtrennung bloss mit Spanplatten erfolgt, wurde bereits ausgeführt (vgl. vorne Ziff. 1.10).

2.9. Es kommt hinzu, dass eine 4 ½-Zimmerwohnung mit 83 m², die von fünf erwachsenen Personen bewohnt wird, bereits angesichts dieser Zahlen überbelegt ist, stehen doch jedem Bewohner so – einschliesslich der Allgemeinräume – bloss rund 16.5 m² zur Verfügung. Verschiedentlich – und ohne Weiteres nachvollziehbar – wurde seitens der Mieter denn auch bemängelt, dass einfach zu viele Personen dort gewohnt hätten respektive alles immer besetzt gewesen sei (act. 97/2 S. 8 [(DB)]; act. 97/4 S. 5 [(TH)]; act. 97/13 S. 5 [(YWH)]). Die Wohnung war übernutzt.

2.10. Zudem gaben auch mehrere Mieter an, sie hätten sich unmittelbar nach dem Einzug oder kurze Zeit später wieder nach einer neuen Bleibe umgesehen (act. 97/3 S. 4 [(NG)]; act. 97/4 S. 5 [(TH)]; act. 97/6 S. 6 [[Privatkläger 7]]; act. 97/8 S. 5 [(SK)]). (YWH) gab gar zu Protokoll, wenn er eine andere Wohnung finden würde, würde er gleich ausziehen. Das sei "kein Leben, was wir dort durchmachen" (act. 97/13 S. 6). Schliesslich erklärte (NG), er habe nach einem Monat schon nicht mehr dort geschlafen (act. 97/3 S. 10). Diese Aussagen dokumentieren die tiefe Wohnqualität deutlich.

2.11. Dass die Allgemeinräume nicht oder nicht genügend gereinigt wurden, ergibt sich aus den oben zitierten Äusserungen und Erwägungen ohne Weiteres.

2.12. Ein gesundheitsgefährdender Schimmel-, Ratten- oder Schabenbefall wurde nicht zu Protokoll gegeben oder dokumentiert – im Gegensatz zu den Bewohnern der (Adresse 1) bzw. den entsprechenden Fotografien. Von einer damit einhergehenden Gesundheitsgefährdung ist daher für die Mieter der Zimmer der Wohnung (Adresse 2) nicht auszugehen.

2.13. Dass die Beschuldigte nicht gewillt war, die Situation zu verbessern, zeigt sich an den Aussagen von [Privatkläger 7] und [Privatkläger 14] (die übrigen Mieter hatten teilweise nie Mängel gemeldet und konnten so keine Angaben über die Mängelbehebung machen). So erklärte [Privatkläger 7], wenn man die Beschuldigte auf Mängel angesprochen habe, habe man keine Antwort bekommen. Sie habe kein Interesse gehabt und sei dann einfach verschwunden (act. 97/6 S. 12). [Privatkläger 14] führte aus, die Beschuldigte habe auf Mängelmeldungen hin meistens geschimpft und gesagt, dass sie nicht alle Sachen kaputt machen sollen. Die gemeldeten Mängel seien in der Folge "nicht wirklich" behoben worden. Sie habe sich für solche Dinge "nicht immer beeilt" (act. 97/10 S. 12). Ein Mangel bezüglich der Dusche sei jedoch auch einmal behoben worden (act. 97/14 S. 12 [(YWH)]). Die Anklage hält der Beschuldigten denn auch zugute, dass die dringendst nötigen Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen vorgenommen worden seien (vgl. act. 89/5 S. 5).

2.14. Die Anklageziffern 4-7 können hinsichtlich dem (Adresse 2) somit anklagegemäss erstellt werden mit der Präzisierung, dass keine Gesundheitsgefährdung vorlag und das Bad nicht über eine Toilette verfügte (sondern die Wohnung nur ein separates WC aufwies).

3. (Adresse 3)

3.1. Dass die 4 ½-Zimmerwohnung (eine Maisonette-Wohnung) an der (Adresse 3) neben den untervermieteten Zimmern über eine Küche mit vier Herdplatten, Backofen, Mikrowelle und Kühlschrank sowie über ein Bad mit WC und Waschmaschine sowie ein separates WC mit Lavabo – je zur Gemeinschaftsnutzung – verfügte, ergibt sich aus dem Grundrissplan der besagten Wohnung (act. 111/5), der Verkaufsdokumentation einschliesslich der darin enthaltenen Fotografien (act. 106/11) sowie der Fotodokumentation des FOR und dem Fotobogen (act. 74/4-5).

3.2. Ein Estrich- oder Kellerabteil stand den Mietern gemäss übereinstimmenden Aussagen nicht zur Verfügung (act. 110/1 S. 10 [(MG)]; act. 110/2 S. 8 [[Privatkläger 2]]; act. 110/3 S. 8 [(DM)]; act. 110/4 S. 9 [(NN)]; act. 110/5 S. 9 [(MW)]). Ebenso fehlte es an einer Wäschetrocknungsmöglichkeit (act. 110/1 S. 10 [(MG)]; act. 110/2 S. 8 [(VL)]; act. 110/4 S. 9 [(NN)]; act. 110/5 S. 9 [(MW)]). (DM) gab hierzu zwar an, dass die Waschmaschine im Bad über einen integrierten Trockner verfügt habe (act. 110/3 S. 7). Diese Angabe erscheint angesichts der übrigen gegenteiligen Aussagen jedoch nicht glaubhaft, zumal auch in den Mietverträgen nicht vermerkt ist, dass es sich um eine Waschmaschine mit Trocknungsfunktion handelt (act. 106/7/1-14). Es ist deswegen davon auszugehen, dass es sich nicht um eine Waschmaschine mit integriertem Trockner gehandelt hat, zumal auch die Beschuldigte nichts Solches vorbrachte.

3.3. Dass das Mikrowellengerät teilweise nicht funktionierte, gab (DM) zu Protokoll. Als er am ersten Abend etwas in der Mikrowelle habe aufwärmen wollen, habe diese gequalmt (act. 110/3 S. 8). Die übrigen Mieter äusserten sich zum Mikrowellengerät nicht (act. 110/1-2 und act. 110/4-5). Es ist daher davon auszugehen, dass dieses bloss teilweise funktionierte.

3.4. Gemäss Anklage hat der Kühlschrank an der (Adresse 3) nicht funktioniert (act. 89/5 S. 4). Dies gab indes keiner der einvernommenen Mieter so zu Protokoll, vielmehr führten sie aus, dass die sanitären Anlagen und die Küchengeräte funktioniert hätten (act. 110/1 S. 11 [(MG)]; act. 110/2 S. 9 [(VL)]; act. 110/4 S. 10 [(NN)]; act. 110/5 S. 11 [(MW)]; vgl. auch act. 110/3 S. 8 [(DM)]). Die Anklage ist diesbezüglich somit zu präzisieren.

3.5. Die Grösse des einzig anklagerelevanten Zimmers UL bzw. 2 ergibt sich aus der Vermessung der Polizei bzw. des Forensischen Institutes (act. 74/4 S. 5). Das Vorbringen der Beschuldigten, dass die Zimmergrösse von 7.6 m² falsch sei (act. 15/14 S. 7), ist daher nicht zu hören.

3.6. Zur Wohnqualität – Ausstattung der Zimmer, Sauberkeit, Ringhörigkeit, (Über-)Belegung etc. – äusserten sich die einvernommenen Mieter der Beschuldigten zusammengefasst wie folgt:

3.6.1. (MG) gab an, das Zimmer – möbliert mit einem Schrank, einer Kommode, einem Bett und einem Metall- und Schuhgestell – sei sauber gewesen, die Wohnung sei aber nicht regelmässig geputzt worden. Er habe ca. zwei Monate nach Einzug wieder angefangen, nach einer anderen Wohnung zu suchen, weil es ihm nicht gefallen habe, dass etwa fünf Personen auf so engem Raum gewohnt hätten. Es seien alte Möbel gewesen ausser die Matratze. Die Beschuldigte sei seiner Meinung immer dann gekommen, wenn die Leute die Wohnung verlassen hätten und weggezogen seien. Bevor die neuen Leute gekommen seien, habe sie die Reinigungsarbeiten erledigt. Seine Wahrnehmung sei, dass die Wohnung nicht immer regelmässig geputzt worden sei (act. 110/1 S. 1 ff.).

3.6.2. [Privatkläger 2] sagte aus, sein Zimmer sei mit einem kleinen gebrauchten Tisch, einem Schrank und einem alten Bett möbliert gewesen. Sein Zimmer sei sauber, aber nicht frisch gestrichen gewesen, sonst habe es keine Mängel gehabt (act. 110/2 S. 8 f.).

3.6.3. (DM) gab zu Protokoll, bei der Besichtigung sei der Zustand seines Zimmers (mit einem Bett, einem Schrank, einer kleinen Kommode und einer Art Kommode

[einem Metallschrank] möbliert – Zustand leicht gebraucht) und der gesamten Wohnung in Ordnung gewesen. Dies weil die Beschuldigte, bevor sie jemanden zur Besichtigung eingeladen habe, einen halben Tag geputzt habe. Er könne es sich vorstellen, dass es in der Wohnung Ungeziefer gegeben habe, da jemand in seinem Zimmer Geschirr mit Essensresten und Schimmel gehabt habe. In der Nacht habe er das Geschirr dann nach unten in die Küche gebracht und dort liegen lassen. Das WC unten sei zudem völlig versaut gewesen. Im Bad habe es ein klein wenig Schimmel gehabt. Die allgemein zugänglichen Räume seien selten gereinigt worden, das WC unten sehr selten, der Flur unten selten, sie drei oben hätten sich gut einigen können (act. 110/3 S. 1 ff.).

3.6.4. (NN) deponierte in seiner polizeilichen Einvernahme, dass er ein Bett, einen Schrank, einen kleinen Kühlschrank und einen Fernseher gehabt habe. Die Wohnung sei in gutem Zustand gewesen, allerdings habe er den Fernseher des Nachbarn hören können, weil das Zimmer mit Holz getrennt gewesen sei. Es sei immer gereinigt gewesen, er wisse nicht, wer das gemacht habe (act. 110/4 S. 1 ff.).

3.6.5. (MW) führte aus, der kleine Schrank und das Bett seien in schlechtem Zustand gewesen, das Zimmer und das Bett seien klein und der Schrank extrem klein gewesen. Für eigene Möbel habe er keinen Platz gehabt. Der Zustand bei der Besichtigung sei nicht gut gewesen, aber er habe keine andere Wahl gehabt. Die Lautstärke und die engen Zimmer seien nicht gut gewesen, die Wohnung sei unten mit Holz in zwei Zimmer geteilt gewesen. Die Sauberkeit sei "sehr schlecht" gewesen. Der Flur, die Küche und die Waschbecken seien nicht sauber gewesen. Man habe auch nicht waschen können, es sei ständig besetzt gewesen (act. 110/5 S. 1 ff.).

3.7. Dass die Allgemeinräume mehrheitlich in ungenügendem hygienischem Zustand waren und teilweise bauliche Mängel aufwiesen, einhergehend mit dauerhaft herabgesetzter Wohnqualität zufolge Überbelegung und Übernutzung sowie fehlender bzw. keiner genügenden Reinigung, kann erstellt werden. Insbesondere berichtete eine Vielzahl von Mietern über ungenügende Sauberkeit respektive mangelnde Reinigung (deren Folge – selbstverständlich – ungenügende Sauberkeit ist) und Ringhörigkeit. Die ungenügende Reinigung der Allgemeinräume ergibt sich aus

den oben zitierten Äusserungen ohne Weiteres. Lediglich (NN) beklagte sich nicht betreffend Reinigung respektive Sauberkeit. [Privatkläger 2] gab an, dass sein Zimmer sauber gewesen sei, zur Sauberkeit der Allgemeinräume äusserte er sich aber nicht. Dass diese beiden Mieter sich nicht über mangelnde Sauberkeit beschwerten, kann mit einem anderen Sauberkeitsempfinden erklärt werden. Diese einzelnen Angaben vermögen die Ausführungen der übrigen Mieter, gemäss welchen es dreckig gewesen sei, jedenfalls nicht zu entkräften. Dass es ohne Weiteres plausibel ist, dass Räume ringhörig sind, wenn deren Abtrennung bloss mit Spanplatten erfolgt, wurde bereits ausgeführt (vgl. oben Ziff. 1.10). Auch die Beschuldigte räumte ein, dass das bei Wänden aus Spanplatten der Fall sei (act. 15/11 S. 24). Es kommt hinzu, dass eine ursprüngliche 4 ½-Zimmerwohnung mit 90 m², welche nach einer Zimmerunterteilung über fünf Zimmer verfügt und von fünf erwachsenen Personen bewohnt wird, bereits angesichts dieser Zahlen überbelegt ist (jedem Mieter standen einschliesslich der Allgemeinräume gerade einmal 18 m² zur Verfügung), zumal es sich um eine Maisonette-Wohnung handelte, bei der die Treppe auch noch Fläche beansprucht. Dass zu viele Leute in jener Wohnung lebten, gab (MG) ausdrücklich zu Protokoll (act. 110/1 S. 6). Schliesslich gaben auch drei der fünf einvernommenen Mieter an, sie hätten sich unmittelbar nach dem Einzug oder kurze Zeit später bzw. "fortlaufend" wieder nach einer neuen Bleibe umgesehen, weil sie nicht zufrieden gewesen seien (act. 110/1 S. 5 [(MG)]; act. 110/2 S. 4 [[Privatkläger 2]]; act. 110/5 S. 5 [(MW)]). (DM) führte aus, dass er auch wegen mangelnder Sauberkeit wieder habe ausziehen wollen (act. 110/3 S. 4); [Privatkläger 2] musste einräumen, er habe sein Kind nicht in die "WG" nehmen wollen (act. 110/2 S. 4). Dies sind deutliche Zeichen für die tiefe Wohnqualität.

3.8. Ein gesundheitsgefährdender Schimmel-, Ratten- oder Schabenbefall wurde nicht zu Protokoll gegeben – im Gegensatz zu den Bewohnern der Wohnung an der (Adresse 1). Von einer Gesundheitsgefährdung ist daher für die Mieter der (Adresse 3) nicht auszugehen. Allerdings waren die Zimmer OG und OK lediglich durch eine Art Faltvorhang aus Stoff voneinander getrennt (was die Beschuldigte einräumt [act. 15/12 S. 5]; vgl. auch Fotodokumentation [act. 74/4 S. 13 oben]) und dementsprechend äusserst ringhörig (vgl. act. 18/1 S. 17).

3.9. Dass die Beschuldigte nicht gewillt war, die Situation zu verbessern, zeigt sich anschaulich an den Aussagen von (MW). Dieser gab zu Protokoll, die Beschuldigte sei nie ans Telefon gegangen, man habe sie nie erreichen können. Sie hätten gewusst, dass sie (die Beschuldigte) sie nicht unterstützen oder helfen würde (act. 110/5 S. 11 f.).

3.10. Die Anklageziffern 4-7 können hinsichtlich der (Adresse 3) somit anklagegemäss erstellt werden mit der Präzisierung, dass der Kühlschrank in der Küche funktionierte und keine Gesundheitsgefährdung vorlag.

F. Höhe der Mietzinse und Umstände der Vertragsschlüsse (Anklageziffer 8)

1. Die Höhe der von den (Unter-)Mieter bezahlten Mietzinse ergibt sich grösstenteils aus den entsprechenden Mietverträgen (act. 20/1-42 [Mietverträge (Adresse 1)], act. 93/20/3, act. 93/20/5-7, act. 93/20/9-12 [Mietverträge (Adresse 2)]; act. 106/7/6, act. 106/7/8, act. 106/7/12 [Mietverträge (Adresse 3)]) und korrespondieren grösstenteils (für die Ausnahmen siehe sogleich nachfolgend) mit den Angaben der jeweiligen (Unter-)Mieter.

1.1. Gemäss dem Mietvertrag von [Privatkläger 1] war eine Bruttomiete von CHF 900.– vereinbart (act. 20/18). Sodann wird eine Position von CHF 40.– für "Miete" ("1 komplettbett [140x200 cm], 7 Türige Kleiderschränke und 1 neuen Tischkühlschrank") aufgeführt. Eine weitere Position von CHF 40.– pro Monat lautet "Strom, Erdgas, Billag, Internet, WLAN, exkl. CHF 2.50 Spesen für die Zahlung durch die Schweizer Post" (a.a.O.). Gemäss seinen eigenen Aussagen in der polizeilichen Einvernahme vom 11. Dezember 2015 stehe im Mietvertrag zwar CHF 900.–. Die Beschuldigte habe aber extra noch CHF 50.– von ihm für Elektrisch, für Kochen etc. kassiert (act. 16/12 S. 4). Am 4. September 2017 gab er zur Höhe des Mietzinses an, sie hätten sich auf CHF 900.– geeinigt. Aber für WLAN habe sie dann noch CHF 50.– extra verlangt. Zusätzliche Kosten neben diesen CHF 50.– habe er nicht bezahlt (act. 16/13 S. 8). Auf die Frage, ob im Mietzins von CHF 900.– die Nebenkosten inbegriffen gewesen seien, antwortete [Privatkläger 1], er habe nur die CHF 50.– draufzahlen müssen (a.a.O. S. 8 f.). Gemäss den edierten Unterlagen der AOZ wurden monatlich bloss CHF 900.– bezahlt (act. 28/6

Abgriff 2). Dies erstaunt aber nicht, da seitens der Asyl- und Sozialbehörden ab 1. Oktober 2013 bloss noch CHF 900.– für Mietkosten übernommen wurden (act. 27/4). Während die Beschuldigte bei anderen Mietverträgen jeweils ausdrücklich aufführte, dass im Mietzins die Nebenkosten (Gas/Heizkosten/Warmwasserkosten/Treppenhausreinigung/Hauswartung/Elektrizität/Radio/TV/Internet WLAN/Steuern) inbegriffen sind (z.B. act. 20/2-3; act. 20/7; act. 20/10-13; act. 20/17; act. 20/20; act. 20/22) und/oder sie die Nebenkosten separat auswies (z.B. act. 20/8-9; act. 20/14-15; act. 20/19; act. 20/25; act. 20/28-29), findet sich dies beim Mietvertrag [Privatkläger 1]s nicht. Wenn die Anklagebehörde in Anhang 1 zur Anklageschrift von einem Mietzins von CHF 950.– ausgeht, kann dies insbesondere gestützt auf die diesbezüglich glaubhaften Angaben [Privatkläger 1]s erstellt werden und ist nicht zu beanstanden.

1.2. Der Mietvertrag von (AMNS) ist ähnlich formuliert wie derjenige von [Privatkläger 1]. Die monatliche Bruttomiete beträgt CHF 900.– ("exkl. CHF 3.00 Spesen für die Zahlung durch die Schweizer Post"). Sodann wird eine Position "Haushalt CHF 40 pro Monat: Strom, Erdgas, Billag, Internet W-LAN, exkl. CHF 2.50 Spesen für die Zahlung durch die Schweizer Post" vermerkt (act. 20/30). In der Einvernahme vom 15. Dezember 2016 gab (AMNS) an, für Nebenkosten wie Küche und WLAN-Verbindung (Internet) etc. der Beschuldigten CHF 40.– zu bezahlen (act. 16/24 S. 2 f.). Die Anklagebehörde geht demzufolge in Anhang 1 von einem Mietzins von CHF 940.– aus. Diese Einvernahme ist zu Lasten der Beschuldigten zwar nicht verwertbar (vgl. oben Ziff. I.1.2). Allerdings weist der Mietvertrag ausdrücklich Nebenkosten von CHF 40.– aus, sogar in fettgedruckter Schrift (act. 20/30). Demgemäss ist – mit der Staatsanwaltschaft und gemäss Anhang 1 – von einem Mietzins von CHF 940.– auszugehen.

1.3. Auch der Mietvertrag von (FIK) weist eine Bruttomiete von CHF 900.– aus und führt zusätzlich eine Position "Haushalt CHF 40 pro Monat: Strom, Erdgas, Billag, Internet W-LAN, exkl. CHF 2.50 Spesen für die Zahlung durch die Schweizer Post" auf (act. 20/21). Die Staatsanwaltschaft geht gemäss Anhang 1 – und in Abweichung von (AMNS) – von einem Mietzins von "nur" CHF 900.– aus (Anhang 1 zu act. 89/5). Dabei ist es zu Gunsten der Beschuldigten zu belassen, selbst wenn

aufgrund der Formulierung des Mietvertrags – analog zu (AMNS) – durchaus auch von einem Mietzins von CHF 940.– ausgegangen werden könnte.

1.4. (TT) gab gegenüber der Polizei zu Protokoll, sein Mietzins sei CHF 1'200.– gewesen (act. 97/11 S. 6 f.), was so Aufnahme in Anhang 2 fand. Gemäss schriftlichem Mietvertrag (act. 93/10/10) sowie gemäss Buchhaltung der Beschuldigten (Beilage 5 zu act. 15/4) betrug der Mietzins indes bloss CHF 1'100.–. Auch die Beschuldigte führte aus, es habe keinen Mietzins zu CHF 1'200.–, sondern nur zu CHF 1'100.– gegeben (act. 15/7 S. 11). Es ist daher zugunsten der Beschuldigten von einem Mietzins von CHF 1'100.– auszugehen. Anhang 2 (bzw. die Anklage) ist demzufolge entsprechend zu korrigieren.

2. Die Vertragsunterzeichnung fand gemäss einheitlichen Angaben der (Unter-)Mieter jeweils in derjenigen Wohnung statt, deren Zimmer vermietet wurde (beispielsweise act. 16/4 S. 3 [(MA)]; act. 16/12 S. 3 [[Privatkläger 1]]; act. 16/15 S. 3 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/18 S. 4 [(MK)]; act. 16/22 S. 4 [[Privatkläger 9]]; act. 16/30 S. 3 [(Geschädigter 2)]; act. 110/1 S. 3 [(MG)]), oder allenfalls an der (Adresse 1) für ein Zimmer (Adresse 2) (act. 97/5 S. 7 [[Privatkläger 7], der von der (Adresse 1) in den (Adresse 2) zog]). Auch die Beschuldigte bestätigte, dass die Mietverträge betreffend die (Adresse 1) immer in jener Wohnung unterzeichnet worden seien (act. 15/1 S. 7).

3. Ebenso kann anhand der diesbezüglichen Aussagen der (Unter-)Mieter der Beschuldigten erstellt werden, dass die Beschuldigte es bei deren Auswahl unterliess, Betreibungsregisterauszüge, Referenzen bei Arbeitgebern oder anderweitig übliche Erkundigungen – insbesondere über deren finanzielle Situation – einzuholen. Die (Unter-)Mieter mussten – allenfalls – höchstens eine Bestätigung des Sozialamtes (und einen Ausweis) vorlegen, wonach sie entsprechend unterstützt wurden (act. 16/2 S. 5 [[Privatkläger 4]]; act. 16/6 S. 4 [(TB)]; act. 16/7 S. 3 [(OB)]; act. 16/9 S. 4 f. [(GGA)]; act. 16/10 S. 4 [HG] act. 16/11 S. 5 [[Privatkläger 6]]; act. 16/16 S. 5 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/19 S. 5 [(MK)]; act. 16/23 S. 3 und S. 4 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 5 [(Geschädigter 2)]; act. 16/32 S. 5 [LY]; act. 16/33 S. 4 [[Privatkläger 12]]; act. 16/34 S. 4 [(WY)]; act. 97/3 S. 4 [(NG)]; act. 97/4 S. 4 [(TH)]; act. 97/11 S. 4 [(TT)]; act. 97/12 S. 5 [(NT)]; act. 97/15 S. 5 [(BY)]; act. 110/1

S. 5 [(MG)]; act. 110/4 S. 5 [(NN)]; act. 110/5 S. 4 [(MW)]). Auch (SK) erklärte, sie habe (bloss) eine ID vorlegen und eine Kautions hinterlegen müssen (act. 97/8 S. 4). Schliesslich räumte die Beschuldigte bereits in der Hafteinvernahme auf die Frage, ob sie von den Bewerbern Unterlagen wie Betreibungsregistrauszüge oder einen Lohnausweis verlangt habe, ein, dass man bei der Zimmervermietung "lockerer" sei als bei der Vermietung von Wohnungen (act. 15/2 S. 11). Am 1. März 2017 gab sie dann sogar an, die Mietinteressenten hätten nur einen Ausweis vorlegen müssen (act. 15/4 S. 8). In der Einvernahme vom 14. März 2017 erklärte sie, ein Mietinteressent habe (nur) eine Bewilligung vorlegen müssen, damit er ein Zimmer erhalten habe. Sie habe den Zivilstand und den Zweck des Wohnungswechsels abgeklärt, ob ein Mietinteressent eine Aufenthaltsbewilligung habe, sowie ob der Interessent einen Job habe (act. 15/5 S. 7). In der Einvernahme vom 29. November 2019 gab sie dann zwar an, in der Regel nach Betreibungsauszügen gefragt zu haben (act. 15/11 S. 4; bestätigt von [Privatkläger 14] [act. 97/10 S. 5]), musste aber gleich nachschieben, dass sie die Informationen manchmal erhalten habe und manchmal nicht, sie sei diesbezüglich aber "nicht so streng" gewesen (a.a.O. S. 4 f.). Anlässlich der Schlusseinvernahme und der heutigen Hauptverhandlung bestätigte die Beschuldigte schliesslich, in der Regel keine Betreibungsregistrauszüge etc. eingeholt (act. 15/14 S. 8) respektive von den meisten keinen Betreibungsregistrauszug verlangt zu haben (act. 107 S. 11 f.). Die Beschuldigte unterliess es demzufolge, die üblichen Erkundigungen eines Vermieters – insbesondere über die finanzielle Situation – bei Abschluss eines Mietvertrages einzuholen.

G. Missverhältnis der verlangten (Unter-)Mietzinse / Marktübliche und angemessene (Unter-)Mietzinse (Anklageziffer 9)

Die Staatsanwaltschaft wirft der Beschuldigten vor, die Zurverfügungstellung der flächenmässig kleinen bis sehr kleinen einzelnen Zimmern jeweils mit Bad und Küche zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie unter den zuvor dargestellten Umständen (Hygiene, [Über-]Belegung, Schimmel, Schabenbefall etc.) sei in einem krasen und offenbaren Missverhältnis zu den verlangten (Unter-)Mietzinsen gestanden, da diese den jeweils marktüblichen und angemessenen Mietzins um mindestens 25% bis maximal 157.98% überstiegen hätten (act. 89/5 S. 6).

1. Gutachten

1.1. Zur Ermittlung der marktüblichen und angemessenen Mietzinse für die von der Beschuldigten vermieteten Zimmer gab die Staatsanwaltschaft bei (MAS), einem eidgenössisch diplomierten Immobilien-Treuhänder, am 27. Juni 2017 ein Gutachten in Auftrag, welches von diesem am 20. Februar 2018 erstattet sowie am 30. August 2018 und am 15. März 2020 ergänzt wurde (act. 19/17/1; act. 19/26 und act. 19/34). Im Beisein des Gutachters wurde am 22. August 2017 je ein Augenschein an der (Adresse 3) und (Adresse 2) durchgeführt (act. 18/1). Zudem wurde der Gutachter (MAS) am 10. Dezember 2018 als Zeuge befragt, anlässlich welcher Einvernahme er sein Vorgehen erklärte und Unklarheiten erläutern konnte (act. 17/4).

1.2. Die erste Gutachtensergänzung war erforderlich, da der Gutachter die Unterteilungen der Zimmer LV und RM an der (Adresse 1) nicht berücksichtigt bzw. die angemessenen Mietzinse für die Zimmer LV (neu; bzw. 4), LA (bzw. 8) sowie 7 und 11 nicht ermittelt hatte (act. 19/21). Die zweite Gutachtensergänzung wurde in Auftrag gegeben, da die Ermittlungen ergaben, dass die Beschuldigte ihren (Unter-)Mieter WLAN zur Verfügung gestellt hatte und sie die Allgemeinräume an der (Adresse 1) von August 2010 bis und mit März 2013 sowie die Allgemeinräume an der (Adresse 3) von September 2015 bis und mit Dezember 2015 gereinigt hatte (act. 19/28).

1.3. Der Gutachter ermittelte die Mietzinse anhand der ermittelten Werte der Staatsanwaltschaft (Beilage 3.1.1 zum Gutachten = act. 19/17/2 [v.a. Wohnungsgrundrisse, Aufstellung der Mieter]), anhand von ähnlichen, bestehenden Objekten (Beilagen 3.1.3, 3.1.4, 3.1.7-11 zum Gutachten = act. 19/17/4, act. 19/17/5 und act. 19/17/8-12), anhand von Erhebungszahlen (= hedonische Werte; Kennwerte von Wüest & Partner [Beilagen 3.1.12-3.1.14 zum Gutachten = act. 19/17/13-15] und von Farländer & Partner [Beilagen 3.1.16-18 zum Gutachten = act. 19/17/17-19]) und anhand seiner eigenen Schätzungen (Beilage 3.1.5-6 = act. 19/17/6), was er im Rahmen seiner Einvernahme ausführte (act. 17/4 S. 4 i.V.m. S. 5). Sodann stützte er sich auf die Angaben des Bundesamtes für Statistik zur durchschnittlichen Wohnfläche nach Zimmerzahl und Kanton (Beilage 3.1.15 zum Gutachten =

act. 19/17/16) sowie die Nebenkostenabrechnungen (Beilage 3.1.2 zum Gutachten = act. 19/17/3) (zum Ganzen: act. 19/17/1 S. 4). Ferner bezog der Gutachter hinsichtlich der Wohnungen (Adresse 2) und an der (Adresse 3) auch deren jeweilige Besichtigung in die Gutachtenserstellung bzw. seine eigene Schätzung ein (a.a.O.).

1.4. Die Wohnung an der (Adresse 1) konnte durch den Gutachter nicht mehr besichtigt werden, da die Beschuldigte im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht mehr Mieterin war bzw. Ende Juli 2016 aus jener Wohnung mietrechtlich ausgewiesen wurde. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, hat der Gutachter bei der Berechnung der angemessenen Untermietzinse für die Zimmer an der (Adresse 1) (neben der usanzmässigen Toleranz von 10%) weitere 10% als Toleranz zugelassen respektive einen Zuschlag von 10% zugelassen (act. 17/4 S. 6 [F/A 24], S. 10 f. [F/A 46] und S. 11 [F/A 49]).

1.5. Zugunsten der Beschuldigten hat der Gutachter bei den Werten, die er von den hedonischen Berechnungen beigezogen hat, zumindest bei denjenigen von Wüest & Partner, den Wert der 90% Quantile genommen. Das heisst, dass 90% der Angebote darunter und (lediglich) 10% der Angebote darüber waren. Er habe versucht, zugunsten der Beschuldigten die höchstmöglichen Vergleichszahlen zu nehmen (act. 17/4 S. 8 f.).

1.6. Die Verteidigung brachte in der Untersuchung vor, es habe sich um sogenannte "serviced apartments" gehandelt, was in den Gutachten nicht berücksichtigt werde (act. 83/11/7 S. 2) Gemäss Kriterienkatalog des Verbandes Hotellerie Schweiz sind Serviced Apartments innerhalb der Beherbergungslandschaft an der Schnittstelle zur Hotellerie einzuordnen, wobei die Serviced Apartments insbesondere mit Beherbergungs- und nicht mit Mietverträgen operieren und die Apartments in Schlaf-, Wohn- und Nasszellenbereich unterteilt sind (Kriterienkatalog Serviced Apartments von HotellerieSuisse abrufbar unter: Serviced Apartments Kriterienkatalog (hotelleriesuisse.ch), zuletzt besucht am 6. April 2021). Die Beschuldigte stellte Mietverträge (und keine Beherbergungsverträge) aus und ihre Zimmer wiesen keine eigenen Nasszellen auf. Es liegen daher keine Serviced Apartments vor, zumal auch keinerlei weitere Dienstleistungen wie beispielsweise ein kostenpflichtiger Reinigungsservice angeboten wurden (eine Gemeinschaftsküche schliesst

das Vorliegen eines Serviced Apartments indes nicht aus und wäre bei tieferen Kategorien [bis zu zwei Sternen] möglich). Der Gutachter war demzufolge nicht gehalten, diesen Umstand zu berücksichtigen.

1.7. Die Verteidigung brachte in der Untersuchung zudem vor, der Gutachter habe nicht berücksichtigt, dass die Zimmer möbliert vermietet worden seien (act. 83/11/7 S. 2) und auch die Beschuldigte gab das heute – zumindest sinngemäss – zu Protokoll (Prot. S. 10). Hierzu erklärte der Gutachter, dass dieser Umstand bei der Bemessung der angemessenen Mieten berücksichtigt worden sei, da bei einem solchen Vermietungskonzept, also der Vermietung von Einzelzimmern, die Zimmer fast immer möbliert seien. Dies sei im Rahmen der Vergleichsobjekte berücksichtigt worden. Bei der Vermietung einzelner Zimmer sei es üblich, dass diese möbliert seien (act. 17/4 S. 6 f.). So seien die Vergleichsobjekte an der Luisen- und der Langstrasse sowie in Niederglatt ebenfalls möbliert gewesen (a.a.O. S. 7). Dieses Vorbringen ist somit nicht zu hören, da der Möblierung bei der Berechnung der angemessenen Mietzinse Rechnung getragen wurde.

1.8. In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen erscheint das Gutachten – entgegen der Ansicht der Verteidigung (act. 110 S. 8) – weder als einseitig noch als unter der verdachtsbezogenen Perspektive erstellt, zumal vorliegend lediglich auf die vom Gutachter als marktüblich bzw. angemessen angesehenen Mietzinse für die jeweiligen Zimmer (und nicht auf seine weiteren Erkenntnisse und Ausführungen) abgestellt wird. Es ist damit kein Grund ersichtlich, auf das Gutachten von (MAS) sowie dessen Ergänzungen hinsichtlich der Ermittlung der marktüblichen und angemessenen (Unter-)Mietzinse nicht abzustellen. Das Gutachten und dessen Ergänzungen sind unter Einbezug der dem Gutachten beiliegenden Dokumente (act. 19/17/2-19) schlüssig und plausibel und der Gutachter ging – wo dies möglich war respektive ein entsprechender Spielraum bestand – jeweils von der für die Beschuldigte günstigsten Variante aus.

2. (Adresse 1)

2.1. Der Gutachter erachtete gemäss Gutachten vom 20. Februar 2018 sowie Ergänzungsgutachten vom 30. August 2018 (einschliesslich der Zimmer 4, 8, 7 und

11) die in Spalte O des Anhangs 1 aufgeführten Mietzinse als angemessen (act. 19/17/1 S. 23 und act. 19/26 S. 12; vgl. auch act. 17/4 S. 6). Sodann ermittelte er gestützt auf die Nebenkostenabrechnungen (act. 19/17/3), die Rechnungen der Kosten für das WLAN (act. 67/12-22 [Swisscom]; act. 65/5/1-6 [upc Cablecom]) sowie die Reinigungskosten (vgl. unten Ziff. 2.3; vgl. zum Ganzen auch act. 19/28) die Nebenkosten auf CHF 49 pro Jahr und m², die Kosten für das WLAN auf CHF 4 pro Jahr und m² sowie die Kosten für die Reinigung auf CHF 43 pro Jahr und m² (act. 19/34 S. 9).

2.2. Die Beschuldigte reinigte die Allgemeinräume bis und mit März 2013, nachher nicht mehr. Dies kann – entgegen ihrer Bestreitungen (act. 15/11 S. 17) – erstellt werden. (Geschädigter 2), der ab 1. Dezember 2012 an der (Adresse 1) wohnte, erklärte, sie habe ab seinem Einzug noch ca. einen Monat gereinigt (act. 16/31 S. 13). [Privatkläger 6], ab 30. August 2012 in der Wohnung der Beschuldigten wohnhaft, gab an, die Beschuldigte habe nach sechs Monaten nicht mehr regelmässig gereinigt (act. 16/11 S. 15). Gemäss [Privatkläger 9] hat sie bis 2013 gereinigt (act. 16/23 S. 12). (TB) führte aus, die Beschuldigte habe von 2011 bis 2012 gereinigt, nachher sei sie nicht mehr zum Reinigen gekommen (act. 16/6 S. 13). [Privatkläger 4], der ab 1. Juli 2013 an der (Adresse 1) wohnte, gab (bereits) an, die Beschuldigte habe nicht mehr gereinigt (act. 16/2 S. 14). Wenn die Staatsanwaltschaft von Reinigungsarbeiten bis und mit März 2013 ausgeht, ist dies angesichts dieser Aussagen der Untermieter, die in der fraglichen Zeitspanne durch die Beschuldigte vermietete Zimmer an der (Adresse 1) bewohnten, nicht zu beanstanden.

2.3. Für die Reinigung der Allgemeinräume ist mit einem zeitlichen Aufwand von 2.5 Stunden und Kosten von monatlich CHF 585.– zu rechnen (act. 66/18). Dabei handelt es sich um die höchste bzw. teuerste der bei drei verschiedenen Reinigungsinstituten eingeholten Offerten (vgl. auch act. 66/2 und act. 66/9), was zugunsten der Beschuldigten wirkt und deswegen nicht zu beanstanden ist.

2.4. Die von der Beschuldigten verlangten Nettomietzinse berechnen sich so dann indem zuerst anhand der monatlichen Bruttomietzinse (gemäss jeweiligem

Mietvertrag) der Brutto-Jahresmietzins (Multiplikation mit 12) und hernach der jährliche m^2 -Preis pro Zimmer (dividiert mit Fläche des jeweiligen Zimmers zuzüglich Allgemeinanteil [Spalte K]) errechnet wird. Davon sind die vom Gutachter ermittelten Nebenkosten pro m^2 und Jahr sowie die ermittelten Kosten für das WLAN pro m^2 und Jahr abzuziehen, sodass sich der Nettomietzins pro Jahr und m^2 ergibt. Dieser Betrag ist nun mit der effektiven Fläche des jeweiligen Zimmers (Spalte J) zu multiplizieren und durch 12 (Monate) zu teilen. Auf diese Weise ergibt sich der von der Beschuldigten verlangte (monatliche) Nettomietzins in Spalte M ["Nettomietzins 1"] bzw. bei Berücksichtigung der Reinigungskosten in Spalte N ["Nettomietzins 2"].

2.5. Die Zahlen und Prozentangaben in den übrigen Spalten der Tabelle in Anhang 1 ergeben sich rein rechnerisch unter Berücksichtigung der vorstehend erörterten Zahlen.

2.6. Für die Zimmer RM, RV und LV – vor den Unterteilungen – befand der Gutachter monatliche Nettomietzinse von CHF 686.– (Zimmer RM), CHF 672.– (Zimmer RV alt) bzw. CHF 682.– (Zimmer LV) als angemessen (act. 19/26 S. 12; vgl. auch act. 17/4 S. 6). Diese grossen Zimmer mit Flächen zwischen 19.1 m^2 und 19.5 m^2 respektive unter Einschluss von 20% Fläche für den Allgemeinanteil von 22.92 m^2 bis 23.4 m^2 erachtete die Anklagebehörde für nicht anklagerelevant.

2.7. Die Beträge und Prozentangaben gemäss Anhang 1 können dem Urteil hinsichtlich der (Adresse 1) zugrunde gelegt werden. Ob die verlangten Mietzinse in einem krassen und offenbaren Missverhältnis zu den marktüblichen und angemessenen Mietzinsen stehen, ist Teil des Tatbestandes des Wuchers gemäss Art. 157 StGB und daher – abschliessend – bei der rechtlichen Würdigung zu prüfen (hinten Ziff. III).

3. (Adresse 2)

3.1. Der Gutachter erachtete gemäss Gutachten vom 20. Februar 2018 die in Spalte N des Anhangs 2 aufgeführten Mietzinse als angemessen (act. 19/17/1 S. 24; vgl. auch act. 17/4 S. 6). Sodann ermittelte er gestützt auf die Nebenkostenabrechnungen (act. 19/17/3) und die Rechnungen der Kosten für das WLAN

(act. 67/25-30 [upc Cablecom]; vgl. zum Ganzen auch act. 19/28) die Nebenkosten auf CHF 36 pro Jahr und m² und das WLAN auf CHF 7 pro Jahr und m² (act. 19/34 S. 10).

3.2. Aufgrund der Angaben der Mieter kann betreffend die Wohnung (Adresse 2) nicht erstellt werden, dass die Beschuldigte selber Reinigungsarbeiten ausführte. So gaben (DB), (NG) und (SK) an, nicht zu wissen, wer die allgemein zugänglichen Räume gereinigt habe (act. 97/2 S. 12; act. 97/3 S. 10; act. 97/8 S. 11). (TH) erklärte hinsichtlich der allgemein zugänglichen Räume, "da hat nie jemand sauber gemacht" (act. 97/4 S. 10). Gemäss [Privatkläger 7], [Privatkläger 14], (YWH) und (BY) haben die Mieter diese selber gereinigt (act. 97/6 S. 12; act. 97/10 S. 12; act. 97/14 S. 13; act. 97/15 S. 10 f.; auch (NT) sagte so aus, ergänzte aber, er glaube, wenn die Beschuldigte mal da gewesen sei, habe sie die Wohnung geputzt [act. 97/11 S. 11]). (TT) sah die Beschuldigte nie reinigen (act. 97/11 S. 11). Daher werden – im Gegensatz zur (Adresse 1) und zur (Adresse 3) – keine von der Beschuldigten erbrachten Reinigungsdienstleistungen berücksichtigt, zumal diese betreffend die Wohnung (Adresse 2) bestätigte, es sei abgemacht gewesen, dass die Mieterschaft selber putze (act. 15/4 S. 12). In der Einvernahme vom 29. November 2019 erklärte sie demgegenüber zwar, sie habe die gründliche Reinigung respektive auch die Reinigung der Allgemeinräume gemacht (act. 15/11 S. 12 f.), gleichzeitig führte sie aber auch aus, die tägliche Reinigung eben nicht gemacht zu haben (a.a.O. S. 12 und S. 18 f.). Die Staatsanwaltschaft hat daher zurecht keine Reinigungskosten bei der Wohnung (Adresse 2) berücksichtigt.

3.3. Die von der Beschuldigten verlangten Nettomietzinse (Spalte M) für die Zimmer in der Wohnung (Adresse 2) berechnen sich analog zu denjenigen an der (Adresse 1) (vorne Ziff. 2.4) und sind korrekt. Die Zahlen und Prozentangaben in den übrigen Spalten der Tabelle in Anhang 2 ergeben sich dann rein rechnerisch ausgehend von den von der Beschuldigten verlangten Nettomietzinsen.

3.4. Allerdings wurden bei (YWH), der das Zimmer MM mietete, die Fläche des Zimmers LA eingetragen. Das heisst, die Zimmerfläche beträgt nicht 11.2 m², sondern 11.3 m² (Spalte J), die Zimmerfläche zuzüglich 30% Allgemeinanteil 14.69 m²

(Spalte K), der effektive Nettomietzins CHF 805.66 (Spalte M) und der angemessene Nettomietzins pro Monat (gemäss Gutachter) CHF 518.– (Spalte N). Sodann sind die übrigen Zahlen in den Spalten O-S entsprechend auszurechnen. Die Differenz von angemessenem und Nettomietzins ist CHF 287.66 (Spalte O) bzw. in Prozenten 55.53% (Spalte P); 125% des angemessenen Nettomietzinses sind CHF 647.50 (Spalte Q), der Schaden pro Monat CHF 158.16 (Spalte R) und der Schaden für die gesamte Mietdauer beträgt CHF 6'128.24 (Spalte S).

3.5. Die Beträge und Prozentangaben gemäss Anhang 2 können dem Urteil hinsichtlich der Wohnung (Adresse 2) mit folgenden weiteren Ausnahmen zugrunde gelegt werden.

3.5.1. Die Beträge in Zeile 4 betreffend den Geschädigten (TT) sind anzupassen, da hier – wie oben ausgeführt (vgl. lit. F.1.4) – im Gegensatz zur Anklagebehörde von einem effektiven Bruttomietzins von bloss CHF 1'100.– (und nicht von CHF 1'200.–) auszugehen ist. Der effektive Nettomietzins gemäss Spalte M ist bei einem Mietzins von CHF 1'100.– lediglich CHF 793.84, die Differenz von angemessenem und Netto-Mietzins 1 beträgt CHF 124.84 bzw. in Prozenten ca. 15% (Spalte P). Der effektive Nettomietzins pro Monat ist demzufolge weniger als 125% des angemessenen Nettomietzinses, weshalb er – gemäss Anklagebehörde – nicht (mehr) in einem krassen und offenbaren Missverhältnis zum angemessenen Mietzins steht, da er den marktüblichen und angemessenen Mietzins nicht um mindestens 25% überstieg (vgl. dazu hinten Ziff. III.B.2.1).

3.5.2. Sodann sind die Zahlen gemäss Zeile 8 – wie bereits ausgeführt (oben Ziff. 3.4) – anzupassen, weil die Anklagebehörde die Fläche des Zimmers LA (11.2 m²) aufnahm, (YWH) aber Mieter des Zimmers MM mit einer Fläche von 11.3 m² war.

3.5.3. Ob die Mietzinse in einem krassen und offenbaren Missverhältnis zu den marktüblichen und angemessenen Mietzinsen stehen, ist Teil des Tatbestandes des Wuchers gemäss Art. 157 StGB und deswegen – abschliessend – bei der rechtlichen Würdigung zu prüfen (vgl. dazu hinten Ziff. III).

4. (Adresse 3)

4.1. Für das Zimmer UL befand der Gutachter einen monatlichen Nettomietzins von CHF 348.– für angemessen (act. 19/17/1 S. 15; vgl. auch act. 17/4 S. 6), welcher Betrag Eingang in Anhang 3 der Anklageschrift fand (Spalte O). Sodann ermittelte er gestützt auf die Nebenkostenabrechnungen (act. 19/17/2-3), die Rechnungen der Kosten für das WLAN (act. 67/33 [KommunikationsNetz Spreitenbach]) sowie die Reinigungskosten (unten Ziff. 4.3; vgl. zum Ganzen auch act. 19/28) die Nebenkosten auf CHF 51 pro Jahr und m², das WLAN auf CHF 5 pro Jahr und m² sowie die Kosten für die Reinigung auf CHF 78 pro Jahr und m² (act. 19/34 S. 8).

4.2. [Privatkläger 2] gab zu Protokoll, solange die Beschuldigte an der (Adresse 3) gewohnt habe, habe sie gereinigt. Als sie ausgezogen sei, sei ein Reinigungsplan erstellt worden (act. 110/2 S. 10). Gemäss (DM) putzten die Mieter selber (act. 110/3 S. 10). (MW) erklärte ebenfalls, sie hätten selber gereinigt, er habe die Beschuldigte nie reinigen gesehen (act. 110/5 S. 12). (MG) führte aus, er könne nicht mit Sicherheit sagen, wie oft die Beschuldigte zum Putzen vorbei gekommen sei. Sie sei immer dann gekommen, wenn die Leute die Wohnung verlassen hätten und weggezogen seien. Bevor die neuen Leute gekommen seien, habe sie die Reinigungsarbeiten erledigt. Es sei jedoch möglich, dass sie für Reinigungsarbeiten gekommen sei, als er nicht in der Wohnung gewesen sei. Seiner Wahrnehmung nach sei die Wohnung nicht immer regelmässig geputzt worden (act. 110/1 S. 12). (NN) gab schliesslich an, nicht zu wissen, wer gereinigt habe (act. 110/4 S. 11). Die Staatsanwaltschaft geht von Reinigungsarbeiten von September 2015 bis Dezember 2015 aus, wobei es sich um die Zeitspanne handelt, während welcher die Beschuldigte selber an der (Adresse 3) ein Zimmer bewohnte (act. 15/11 S. 20). Dies erscheint – entgegen den anderslautenden Vorbringen der Beschuldigten (act. 15/11 S. 20) – plausibel und lässt sich mit den dargestellten Depositionen der Mieter in Einklang bringen.

4.3. Für die Reinigung der Allgemeinräume ist mit einem zeitlichen Aufwand von 2.5 Stunden und Kosten von monatlich CHF 585.– zu rechnen (act. 66/20). Dabei

handelt es sich um die höchste bzw. teuerste der bei drei verschiedenen Reinigungsinstituten eingeholten Offerten (vgl. act. 66/2 und act. 66/9), was zugunsten der Beschuldigten wirkt und deswegen nicht zu beanstanden ist.

4.4. Der von der Beschuldigten verlangte Nettomietzins für das Zimmer UL berechnet sich analog zu demjenigen an der (Adresse 1) (vorne Ziff. 2.4) und ist korrekt. Die Zahlen und Prozentangaben in den übrigen Spalten der Tabelle in Anhang 3 ergeben sich dann rein rechnerisch ausgehend vom von der Beschuldigten verlangten Nettomietzins.

4.5. Die Beträge und Prozentangaben gemäss Anhang 3 können dem Urteil hinsichtlich der (Adresse 3) zugrunde gelegt werden. Ob der verlangte Mietzins in einem krassen und offenbaren Missverhältnis zu den marktüblichen und angemessenen Mietzinsen steht, ist Teil des Tatbestandes des Wuchers gemäss Art. 157 StGB und – abschliessend – bei der rechtlichen Würdigung zu prüfen (hinten Ziff. III).

5. Vorbringen der Verteidigung / Beschuldigten

5.1. Seitens der Beschuldigten bzw. der Verteidigung wird insbesondere vorgebracht, dass die von der Beschuldigten verlangten Mietzinse nicht überhöht, sondern vielmehr angemessen und im üblichen Rahmen gewesen seien (act. 110 S. 8, S. 10 f. und S. 16 f.). Die Mietzinse seien für die Mieter völlig in Ordnung gewesen, darum sei es ihnen (den Mietern) nicht gegangen. Zudem hätten auch die Sozialbehörden die Mietzinsen nicht moniert. An die Schlichtungsbehörde oder die Sozialbehörde, welche die Wohnung bezahlt habe, sei keiner der Mieter gelangt (a.a.O. S. 3). Schliesslich sei auch kein Vertrag wegen Übervorteilung gestützt auf Art. 21 OR angefochten worden (a.a.O. S. 6 f.).

5.2. Bei den drei heute eingereichten Wohnungsinseraten (datierend vom 30. März 2021 bzw. 18. November 2020) handelt es sich um möblierte Zimmer von 15 m², von 10 m² (je an der Limmattalstrasse 211) und mit unbekannter Fläche (Am Wasser 87). Die Mieten betragen CHF 1'100.– (Am Wasser 87), CHF 1'325.– und CHF 1250.– (Limmattalstrasse 211; act. 108). Die Mietpreise sind damit in der Tat

gleich hoch bzw. höher als die von der Beschuldigten verlangten Mietzinse. Allerdings muss Gleiches mit Gleichem verglichen respektive das Angebotene dem Mietzins gegenüber gestellt werden. Die beiden Zimmer an der Limmattalstrasse befinden sich in einem neu renovierten Studentenapartment, wobei das Studentenhaus zusätzlich über einen Gemeinschaftsraum mit Küche, Bar, Esstisch, Lounge-Ecke, Fernseher und Soundanlage verfügt. Die Zimmer sind sodann mit einem grossen (140x220cm) Boxspringbett, Schreibtisch mit Stuhl, Kleiderschrank, Sideboard, Fernseher und kleinem Kühlschrank ausgestattet. Die Möblierung in den Zimmern der Beschuldigten unterscheidet sich grösstenteils also erheblich (vgl. vorne lit. E). Im Gegensatz zu den Zimmern der Beschuldigten ist zudem die eine Liegenschaft frisch renoviert und verfügt über einen sehr gut ausgestatteten Gemeinschaftsbereich, was bei den Zimmern der Beschuldigten fehlte. Weitere für die Höhe des Mietzinses der vermieteten Zimmer relevante Angaben zur Liegenschaft Limmattalstrasse 211 oder Am Wasser 87 lassen sich den Inseraten nicht entnehmen, was einen weitergehenden Vergleich verunmöglicht. Jedenfalls (unter-)vermietete die Beschuldigte demgegenüber sehr kleine bis kleine Zimmer in ringhörigen, schmutzigen, überbelegten und übernutzten Wohnungen mit – angesichts der Anzahl Bewohner – zu wenig sanitären Anlagen (vgl. vorne lit. E). Aufgrund der heute ins Recht gelegten Vergleichsangebote kann somit nicht darauf geschlossen werden, dass die Zimmer von der Beschuldigten zu marktüblichen Preisen vermietet wurden.

5.3. Wenn seitens der Verteidigung vorgebracht wird, dass es den Mietern nicht um den Mietzins, sondern vielmehr in erster Linie darum gegangen sei, dass es in den Wohnungen unordentlich oder schlecht gereinigt gewesen sei (act. 110 S. 3), ist dieses Argument nicht zu hören. Zum einen wurden die Mietzinse bei den allermeisten (Unter-)Mietern – zumindest teilweise, grösstenteils aber vollumfänglich während der ganzen Mietdauer – von einer Sozialbehörde übernommen (nur bei (GGA), (JFNB), (PC), [Privatkläger 12], (TT) und [Privatkläger 2] war dies nicht der Fall). Zum anderen äusserten zahlreiche Geschädigte in ihren Einvernahmen ausdrücklich, dass der Mietzins angesichts des Gebotenen nicht angemessen respektive es (sehr) teuer gewesen sei (act. 16/2 S. 7 f. [[Privatkläger 4]]; act. 16/4 S. 4 [(MA)]; act. 16/7 S. 6 [(OB)]; act. 16/8 S. 4 und act. 16/9 S. 5 und S. 8 [(GGA)];

act. 16/10 S. 8 [(HG)]; act. 16/11 S. 6 [(DG)]; act. 16/13 S. 9 [[Privatkläger 1]]; act. 16/18 S. 5 [(MK)]; act. 16/22 S. 4 [[Privatkläger 9]]; act. 16/30 S. 4 und act. 16/31 S. 8 [(Geschädigter 2)]; act. 16/32 S. 9 [(LY)]; act. 16/33 S. 7 [[Privatkläger 12]]; act. 16/34 S. 8 [(WY)]; act. 97/4 S. 7 [(TH)]; act. 97/6 S. 6 f. [[Privatkläger 7]]; act. 97/8 S. 8 [(SK)]; act. 97/13 S. 4 und act. 97/4 S. 8 [(YWH)]; act. 110/2 S. 7 [[Privatkläger 2]]; act. 110/3 S. 6 [(DM)]; act. 110/5 S. 7 [(MW))].

5.4. Dass die (Unter-)Mieter nicht an die Sozialbehörden gelangt sind und die Missstände moniert haben (vgl. act. 110 S. 3), trifft nicht zu. Es kam zu Beschwerden diverser (Unter-)Mieter hinsichtlich ihrer Wohnsituation wie den Aktennotizen der Sozialen Dienste Zürich und der AOZ entnommen werden kann (act. 22/9/6 S. 15 f. [[Privatkläger 14]]; act. 22/11/6 S. 14 f. und S. 22 f. [[Privatkläger 13]]; act. 22/13/6 S. 19 [(SRH) und (MA)]; act. 22/14/9 S. 2 f. [(DG)]; act. 22/15/8 S. 12 und S. 14 f. [[Privatklägerin 8]]; act. 28/6 Abgriff 4 S. 5 der Gesprächsnotizen [[Privatkläger 9]]; act. 28/6 Abgriff 26 S. 6 der Gesprächsnotizen [betr. (Geschädigter 2)]; act. 28/6 Abgriff 27 S. 9 der Gesprächsnotizen [betr. (LY))].

5.5. Wenn seitens der Verteidigung weiter vorgebracht wird, dass auch die Sozialbehörde die Mietzinsen nicht moniert hätten (act. 110 S. 3), ist diesem Argument (ebenfalls) nicht zu folgen. Die Mietverträge wurden zwischen dem Geschädigten bzw. mit Sozialhilfe unterstützten Mieter und der Beschuldigten als Vermieterin geschlossen. Die Sozialbehörde war nicht (Miet-)Vertragspartei. Sie wäre demzufolge gar nicht legitimiert, die Schlichtungsbehörde anzurufen, was (IP) von den Sozialen Diensten Zürich bestätigte (act. 17/3 S. 6 und S. 9). Nichtsdestotrotz gab sie an, die (Adresse 1) und der (Adresse 2) seien auf der Liste der Problemliegenschaften gestanden (a.a.O. S. 7), was wiederum zeigt, dass die (Unter-)Mieter sich durchaus bei den Sozialbehörden beschwerten (vgl. oben Ziff. 5.4). Weiter führte sie aus, es sei nicht unüblich, dass ihnen berichtet werde, dass die Wohnsituation nicht optimal sei, ihnen seien jedoch wegen mangelnder Unterstützungsmöglichkeiten seitens der Sozialen Dienste und der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt die Hände gebunden (a.a.O. S. 9). Sie würden die Klienten zwar auf mögliche rechtliche Schritte gegen den Vermieter hinweisen, deren Vornahme übersteige aber die persönlichen Fähigkeiten der Klienten (a.a.O.). Aus den dargelegten Gründen kann

aus dem Umstand, dass die Mieter respektive die Sozialbehörden sich nicht gegen die Mietzinse wehrten, somit nicht geschlossen werden, dass diese marktüblich oder angemessen gewesen wären.

H. Situation der Mieter / Chancen auf normalem Wohnungsmarkt (Anklageziffer 10)

Die Anklagebehörde fasst die persönliche Situation der Geschädigten einschliesslich der Herkunft und des Umfangs der finanziellen Mittel, mit welchen der Mietzins beglichen wurde, in den Anhängen 1-3 in den Spalten F und G zusammen.

1. Aufenthaltsstatus

1.1. Die Angaben hinsichtlich Aufenthaltsstatus der (Unter-)Mieter der Beschuldigten basieren auf den entsprechenden Auskünften der Migrationsbehörden und wurden – mit einer Präzisierung betreffend (NG) (vgl. sogleich unten Ziff. 1.4) – korrekt in die Anhänge 1-3 übernommen.

1.2. Hinsichtlich der (Adresse 1) befinden sich die Auskünfte der Migrationsbehörden in act. 62/8 ((TB)), act. 62/29 ([Privatkläger 9]), act. 62/36 ((FT)), act. 62/6 ((WA)), act. 62/9 ((TB)), act. 62/15 ((GGA)), act. 62/35 ((NT)), act. 62/23 ((MI)), act. 62/38 ((TT)), act. 62/39 ((Geschädigter 2)), act. 62/4 ([Privatkläger 4]), act. 62/16 ((FG)), act. 62/7 ((MA)), act. 62/34 ((SRH)), act. 62/18 ((KG)), act. 62/32 ([Privatkläger 10]), act. 62/21 ([Privatkläger 7]), act. 62/17 ([Privatkläger 6]), act. 62/10 ((OB)), act. 62/5 ((DAG)), act. 62/30 ((SM)), act. 62/33 ((JFNB)), act. 62/12 ([Privatkläger 5]), act. 62/11 ((PC)), act. 62/41 ([Privatkläger 12]), act. 62/20 ([Privatkläger 1]), act. 62/37 ([Privatkläger 3]), act. 62/27 ((MK)), act. 62/31 ((AMNS)) und act. 62/22 ((FIK)).

1.3. Betreffend die Mieter der Zimmer (Adresse 2) finden sich die entsprechenden Auskünfte der Migrationsbehörden in act. 100/1 ([Privatkläger 13]), act. 100/5 ((TT)), act. 62/21 ([Privatkläger 7]), act. 100/2 ((NG)), act. 100/3 ((TH)), act. 100/7 ((YWH)), act. 100/6 ((NT)) und act. 100/4 ([Privatkläger 14]).

1.4. Hinsichtlich (NG) ist zu präzisieren, dass er – erst – seit dem 3. Oktober 2006 über einen Ausweis F verfügt (act. 100/2). In Anhang 2 ist fälschlicherweise der 3. August 2006 aufgeführt. Dieses Detail spielt vorliegend jedoch keine Rolle.

1.5. Hinsichtlich der (Adresse 3) finden sich die Abklärungen zum Aufenthaltsstatus von [Privatkläger 2], (NN) und (MW) in act. 116/2 und act. 116/4-5. Die Informationen wurden korrekt in Anhang 3 übernommen.

2. Herkunft und Umfang der finanziellen Mittel, mit welchen der Mietzins beglichen wurde

2.1. Die Herkunft und der Umfang der finanziellen Mittel, mit welchen der Mietzins beglichen wurde, ergibt sich für sämtliche drei Wohnungen aus den edierten Unterlagen der AOZ, der Sozialen Dienste Zürich bzw. der übrigen Sozialbehörden und den edierten Auszügen aus den individuellen Konten der Geschädigten (vgl. act. 63/1-30) sowie – teilweise – den Einvernahmen der Geschädigten. Die entsprechenden Angaben in den Anhängen 1-3 – jeweils Spalte G, teilweise auch in Spalte F im Rahmen der persönlichen Situation erwähnt – treffen mit den nacherwähnten Ausnahmen bzw. Präzisierungen zu.

2.2. Die entsprechenden Informationen finden sich betreffend die Untermieter an der (Adresse 1) an folgenden Stellen: act. 28/6 Abgriff 14 ((TB)); act. 22/16/1, act. 28/6 Abgriff 4 und act. 33/10 ([Privatkläger 9]); act. 28/6 Abgriff 24 und act. 44/8 ((FT)); act. 28/6 Abgriff 12 ((WA)); act. 63/18 ((GGA)); act. 28/6 Abgriff 8 ((NT)); act. 25/5 (Eintrag vom 25. November 2010), act. 25/9-10 und act. 63/7 ((PM)); act. 28/6 Abgriff 20 und act. 43/4-5 ((MI)); act. 28/6 Abgriff 25 ((TT)); act. 28/6 Abgriff 26 [(Geschädigter 2)]; act. 28/6 Abgriff 13 und act. 34/4 ([Privatkläger 4]); act. 28/6 Abgriff 18 ((FG)); act. 22/13/1 und act. 16/4 S. 2 ((MA) und Ehefrau (SRH)); act. 28/6 Abgriff 9 und act. 40/4 ((KG)); act. 28/6 Abgriff 7 und act. 48/3 ([Privatkläger 10]); act. 28/7 Abgriff 4 und act. 42/3 ([Privatkläger 7]); act. 22/14/8, act. 28/6 Abgriff 19 (v.a. auch Gesprächsnotizen S. 1) und act. 39/3 ([Privatkläger 6] und Ehefrau (OB)); act. 28/6 Abgriff 1 und act. 35/4 ((DAG)); act. 28/6 Abgriff 10 und act. 47/3 ((SM)); act. 22/15/1 und act. 22/15/7 ([Privatklägerin 8]); act. 28/6 Abgriff 11 und act. 37/3 ([Privatkläger 5]); act. 63/30 ((PC)); act. 16/33 S. 4 ([Privatkläger 12]); act. 28/6 Abgriff 2 und act. 41/4 ([Privatkläger 1]);

act. 28/6 Abgriff 6 ([Privatkläger 3]); act. 28/6 Abgriff 23, act. 23/4 und act. 45/3 ((MK)); act. 28/6 Abgriff 5 und act. 50/3 ((AMNS)) sowie act. 28/6 Abgriff 3 ((FIK)).

2.2.1. Hinsichtlich (TB) bezahlte die AOZ für den Zeitraum 1. Februar 2012 bis 31. Juli 2015 für das Zimmer RH insgesamt nur CHF 46'200.– (und nicht CHF 49'500.– wie in Anhang 1 Zeile 7 angegeben). Sodann leistete die AOZ aber für den Zeitraum November 2011 bis Februar 2012 für das Zimmer MN weitere CHF 3'300.– (act. 28/6 Abgriff 15; vgl. Anhang 1 Zeile 20), was addiert den Betrag von CHF 49'500.– ergibt. Schliesslich bezahlte die Sozialbehörde der Gemeinde Urdorf die Miete für Oktober 2011 (act. 38/4).

2.2.2. (JFNB) war im Januar 2015 nicht erwerbstätig (act. 63/9). Da er von keiner Sozialhilfebehörde unterstützt wurde (vgl. act. 22/12), ist mit der Staatsanwaltschaft davon auszugehen, dass er den Mietzins für Januar 2015 aus eigenen Mitteln finanzierte.

2.2.3. Betreffend [Privatkläger 3] kann den Akten entnommen werden, dass die Mietzinse für Januar 2016 bis Juli 2016 von der AOZ übernommen wurden (act. 28/6 Abgriff 6). Da [Privatkläger 3] bereits im Dezember 2015 an der (Adresse 1) wohnte und der Mietzins für Dezember 2015 nicht von der AOZ getragen wurde, ist mit der Anklage davon auszugehen, dass er diesen aus eigenen Mitteln finanzierte.

2.3. Die Informationen zur Herkunft und zum Umfang der finanziellen Mittel, mit welchen der Mietzins beglichen wurde, sind betreffend die Mieter (Adresse 2) aus folgenden Aktenstellen ersichtlich: act. 22/11/5 und act. 28/7 Abgriff 2 ([Privatkläger 13]); act. 63/10 ((TT)); act. 28/7 Abgriff 7 und act. 98/15-16 ((NG)), act. 28/7 Abgriff 3 ((TH)), act. 28/7 Abgriff 1, act. 98/27 und act. 98/28/8 ((YWH)); act. 22/7/7 und act. 98/20 ((NT)) act. 28/7 Abgriff 5 und act. 98/24 ([Privatkläger 14]). Die entsprechenden Angaben in Anhang 2 treffen zu.

2.4. Betreffend die (Adresse 3) und die Geschädigten [Privatkläger 2], (NN) und (MW) sind die entsprechenden Informationen den act. 110/2 S. 3 und S. 5 ([Privatkläger 2]), act. 112/7 und act. 113/3-4 ((NN)) sowie act. 114/5 und act. 110/5 S. 3 f. ((MW)) zu entnehmen. Sie wurden korrekt in Anhang 3 übertragen.

3. Keine Kenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt

3.1. Dass – mit Ausnahme der Geschädigten (PM), (MA), (JFNB), [Privatklägerin 8], (PC), [Privatkläger 12] und [Privatkläger 2] – alle übrigen Geschädigten keine Kenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt hatten, ist plausibel, wenn man nur schon die Biographien dieser Geschädigten betrachtet: Sämtliche der Geschädigten (mit Ausnahme der erwähnten sieben) stammen entweder aus [Staat in Afrika], [Staat in Afrika], [Staat in Asien], [Staat in Asien] oder [Staat in Europa] und die meisten lebten im Zeitpunkt der Wohnungssuche noch nicht lange in der Schweiz. Wenn sie schon längere Zeit hier lebten, mussten sie jedenfalls noch nie oder bloss wenige Male eine Unterkunft auf eigene Faust suchen. Für viele war es nach Erteilung einer Aufenthaltsbewilligung B oder der Ausstellung eines Ausweises F (vorläufig Aufgenommene) das erste Mal, dass sie auf dem hiesigen Wohnungsmarkt eine Bleibe finden mussten, was auch den Einvernahmeprotokollen entnommen werden kann (beispielsweise act. 16/2 S. 3 [[Privatkläger 4]], act. 16/6 S. 2 f. [(TB)], act. 16/12 S. 3 [[Privatkläger 1]]; act. 16/18 S. 4 [(MK)]; act. 16/22 S. 3 [[Privatkläger 9]]; act. 16/30 S. 3 [(Geschädigter 2)]; act. 97/5 S. 7 [[Privatkläger 7]]; act. 97/12 S. 2 f. [(NT)]).

3.2. Es kommt hinzu, dass die Geschädigten seitens der Asylorganisationen oder der Sozialen Dienste keine aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche erhielten. Ihnen wurden lediglich Informationen, Tipps und allenfalls Hinweise auf Webseiten gegeben. Dies wurde von vielen Geschädigten übereinstimmend so zu Protokoll gegeben (beispielsweise act. 16/2 S. 4 [[Privatkläger 4]]; act. 16/6 S. 5 [(TB)]; act. 16/10 S. 4 [(HG)]; act. 16/11 S. 6 [[Privatkläger 6]]; act. 16/22 S. 5 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 4 [(Geschädigter 2)]; act. 97/2 S. 4 [(DB)]; act. 97/4 S. 4 [(TH)]; act. 97/6 S. 5 [[Privatkläger 7]]; act. 97/10 S. 4 [[Privatkläger 14]]; act. 110/4 S. 4 [(MW)]). (RM) von der AOZ (act. 17/6 S. 7) und (IP) von den Sozialen Diensten der Stadt Zürich (act. 17/3 S. 5) bestätigten diesen Umstand. Die Geschädigten waren

demzufolge bei der Wohnungssuche weitestgehend auf sich allein gestellt. Von Seiten der Behörden erfolgte keine (wesentliche) Hilfe.

3.3. Ein wenig Unterstützung erhielten sie höchstens von Freunden und Bekannten. Dazu passt, dass einige Geschädigte zu ihren Unterkünften nach Auszug aus einem Zimmer bei der Beschuldigten angaben, sie hätten die Wohnung eines Bekannten übernehmen können bzw. dank Freunden die neue Bleibe gefunden (act. 16/9 S. 6; act. 16/11 S. 6 [[Privatkläger 6]]; act. 16/23 S. 5 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 6 [(Geschädigter 2)]; act. 16/33 S. 5 [[Privatkläger 12]]; act. 97/3 S. 5). Schliesslich führten viele Geschädigte aus, sie seien bereits dank Hinweisen von Freunden oder Bekannten auf die Zimmervermietung der Beschuldigten aufmerksam geworden (act. 16/2 S. 3 [[Privatkläger 4]]; act. 16/6 S. 2 f.; act. 16/9 S. 3; act. 16/11 S. 3 [[Privatkläger 6]]; act. 16/12 S.3 [[Privatkläger 1]]; act. 16/18 S. 3; act. 16/30 S. 2 [(Geschädigter 2)]; act. 16/33 S. 3 [[Privatkläger 12]]; act. 97/4 S. 3; act. 97/6 S. 4 [[Privatkläger 7]]; act. 97/10 S. 3 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 2 f.; act. 97/14 S. 3; act. 110/5 S. 3).

3.4. Es ist deswegen dem Urteil zugrunde zu legen, dass sämtliche Geschädigten – mit Ausnahme von (PM), (MA), (JFNB), [Privatklägerin 8], (PC), [Privatkläger 12] und [Privatkläger 2] – wie in den Anhängen 1-3 aufgeführt keine oder nur geringe Kenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt hatten.

4. Keine oder geringe Deutschkenntnisse

4.1. Lediglich betreffend die Geschädigten (PM), (MA), (JFNB), [Privatklägerin 8], (PC), [Privatkläger 12], (TT), [Privatkläger 2] und (MW) ging die Staatsanwaltschaft von genügenden Deutschkenntnissen aus (Anhänge 1-3). Bei allen übrigen Geschädigten erachtete sie die Deutschkenntnisse als gering oder nicht vorhanden.

4.2. Von geringen oder gar nicht vorhandenen Deutschkenntnissen ist ohne Weiteres bei all denjenigen Geschädigten auszugehen, die für die Einvernahme(n) auf einen Dolmetscher angewiesen waren. Das sind betreffend die (Adresse 1) [Privatkläger 9] (act. 16/22-23), (TB) (act. 16/6), (GGA) (act. 16/8-9), (TT) (act. 16/29), (Geschädigter 2) (act. 16/30-31), [Privatkläger 4] (act. 16/2), [Privatkläger 7]

(act. 16/6), [Privatkläger 6] (act. 16/11), (OB) (act. 16/7), (DAG) (act. 16/3), [Privatkläger 1] (act. 16/12-13), [Privatkläger 3] (act. 16/28), (MK) (act. 16/18-19), (AMNS) (act. 16/24) und (FIK) (act. 16/17). Betreffend den (Adresse 2) sind das die Geschädigten [Privatkläger 13] (act. 97/1), (TT) (act. 97/11), [Privatkläger 7] (act. 97/5-6), (TH) (act. 97/4), (YWH) (act. 97/13-14), (NT) (act. 97/12) und [Privatkläger 14] (act. 97/9-10). Betreffend die (Adresse 3) handelt es sich um (NN) (act. 110/4) und (MW) (act. 110/5), welche einen Dolmetscher benötigten. Da (TT) angab, er habe sich bei Mietvertragsunterzeichnung auf Englisch und Deutsch verständigen können (act. 97/11 S. 5), ging die Staatsanwaltschaft, obwohl (TT) für die Einvernahme einen Dolmetscher benötigte, in Anhang 2 betreffend (TT) zurecht von genügenden Deutschkenntnissen aus.

4.3. Hinsichtlich (TB), (FT), (WA), (NT), (MI), (FG), (KG), [Privatkläger 10], (SM), [Privatkläger 5], welche in der Untersuchung nicht einvernommen wurden, geht die Anklagebehörde ebenfalls von keinen bzw. geringen Deutschkenntnissen aus (Anhang 1).

4.3.1. (TB) reiste Ende November 2008 in die Schweiz ein (act. 62/8) und war demgemäss bei Mietbeginn respektive Mietvertragsunterzeichnung erst seit etwas mehr als einem Jahr in der Schweiz, weshalb von geringen Deutschkenntnissen auszugehen ist. Um genügend Deutsch für Mietverhandlungen zu können, muss man mindestens einige Jahre in der Schweiz verbracht haben. Lediglich zwei bis drei Jahre reichen nicht aus, sich genügende Deutschkenntnisse anzueignen, insbesondere wenn man nicht im Erwerbsleben steht, was bei den meisten Geschädigten der Fall war.

4.3.2. Dieselben respektive analoge Überlegungen können hinsichtlich (FT) (Einreise 6. Dezember 2008 [act. 62/36], Mietvertrag ab 1. Dezember 2010), (WA) (N-Ausweis vom 2. Oktober 2008 [act. 62/6], Mietvertrag ab 1. Juli 2011), (NT) (Einreise 26. September 2014 [act. 62/35], Mietvertrag ab 1. April 2016), (MI) (Einreise am 11. November 2008 [act. 62/23], Mietvertrag ab 1. Februar 2011), (KG) (positiver Asylentscheid am 30. September 2015 [act. 62/18], Mietvertrag ab 1. Februar 2016), [Privatkläger 10] (Einreise 25. Juli 2014 [act. 62/32], Mietvertrag ab 7. Januar 2016), (SM) (Einreise 2. Dezember 2013 [act. 28/6 Abgriff 10], Mietvertrag ab

3. Mai 2016) und [Privatkläger 5] (Einreise 21. Juni 2013 [act. 62/12], Mietvertrag ab 1. Juni 2016) gemacht werden.

4.3.3. (FG) reiste bereits im September 2008 in die Schweiz ein und erhielt im August 2013 die Niederlassungsbewilligung C (act. 62/16). Anfang Juni 2015 – und mithin fast sieben Jahre nach seiner Einreise – unterschrieb er den Mietvertrag bei der Beschuldigten. Allerdings hielt bereits die Polizei fest, dass (FG) bloss gebrochen Deutsch spreche (act. 5 S. 9). Dies erscheint trotz der schon relativ langen Aufenthaltsdauer in der Schweiz von mehr als sechs Jahren durchaus plausibel. Es ist bekannt, dass [Angehörige eines afrikanischen Staates] sich häufig vorwiegend unter Landsleuten aufhalten, weshalb sie das Leben in der Schweiz mit bloss geringen Deutschkenntnissen bewältigen können. Zudem war (FG), als er an der (Adresse 1) wohnte, arbeitslos (vgl. unten Ziff. 5.14), weshalb er auch am Arbeitsplatz kein Deutsch lernen konnte. Es ist von geringen Deutschkenntnissen auszugehen, entgegen der Anklagebehörde aber nicht von keinen Deutschkenntnissen.

4.4. Hinsichtlich (NG) (Mieter (Adresse 2)) geht die Staatsanwaltschaft davon aus, dass dieser bloss "geringe Deutschkenntnisse" habe (Anhang 2). Dies kann aufgrund der Akten nicht erstellt werden. Dass er den Mietvertrag nicht verstanden habe, geht aus seiner Einvernahme nicht hervor. Zudem konnte die Einvernahme ohne Dolmetscher durchgeführt werden (act. 97/3 S. 3).

4.5. (MA) benötigte zwar einen Dolmetscher – Arabisch in der einen, Französisch in der anderen Einvernahme (act. 16/4-5). Er gab indes an, dass er sich auf Deutsch habe verständigen können (act. 16/5 S. 5), was angesichts des Umstandes, dass er bei Mietvertragsunterzeichnung bereits einmal mehrere Jahre in Zürich gelebt hatte (act. 16/4 S. 3), nicht erstaunt. Zurecht ging die Staatsanwaltschaft demgemäss von genügenden Deutschkenntnissen aus.

5. Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Untermieter an der (Adresse 1)

5.1. Bereits erstellt wurden die Eckdaten der Geschädigten hinsichtlich ihres ausländerrechtlichen Status (vgl. oben Ziff. 1.2), die Unkenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt (vgl. oben Ziff. 3) und ihre geringen oder nicht

vorhandenen Deutschkenntnisse (vgl. oben Ziff. 4). Die Staatsanwaltschaft führt in Spalte F der Anhänge noch weitere Angaben zur persönlichen Situation der Geschädigten auf. Die meisten dieser Angaben ergeben sich aus den Einvernahmen des jeweiligen Geschädigten.

5.2. Angesichts des Umstandes, dass (TB) während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe bezog (vgl. oben Ziff. 2.2), ist mit der Anklagebehörde davon auszugehen, dass er in jener Zeit keine Arbeit hatte.

5.3. [Privatkläger 9] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Er wohnte zuvor in einem Asylheim in Volketswil (act. 16/22 S. 7; act. 16/23 S. 2).

5.4. (FT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.5. (WA) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.6. (TB) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte (act. 16/6 S. 3 f.). Er musste das Asylzentrum Urdorf innert einer Frist von drei Monaten verlassen (a.a.O. S. 2).

5.7. (GGA) gab an, bei der Bewerbung bei der Beschuldigten arbeitslos gewesen zu sein (act. 16/9 S. 4). Zudem habe er Alimente zahlen müssen (a.a.O. S. 3). Seine vorherige Wohnung musste er aufgrund der Trennung von seiner Ehefrau verlassen (a.a.O. S. 2; act. 16/8 S. 2).

5.8. (NT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.9. (PM) gab an, nicht mehr zu wissen, wo er vor Einzug an der (Adresse 1) gewohnt habe. Er sei damals hin und her gezogen; er sei an der Konradstrasse im Männerheim gemeldet gewesen (Caritas Hospiz [vgl. act. 25/5]; act. 26/25 S. 2 f.). Weiter gab er an, seine Schulden würden sich auf CHF 20'000.– bis CHF 30'000.– belaufen (a.a.O. S. 4). Den Aktennotizen der Sozialen Dienste kann sodann entnommen werden, dass (PM) monatelang auf Wohnungssuche war und per Januar 2011 Arbeit in einem Callcenter fand (act. 25/5; vgl. auch act. 10/2).

5.10. (MI) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.11. (TT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Den Gesprächsnotizen der AOZ kann sodann entnommen werden, dass er vor der (Adresse 1) in einer Unterkunft der AOZ logierte (act. 28/6 Abgriff 25).

5.12. (Geschädigter 2) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte respektive angab, damals Schüler gewesen zu sein (act. 16/30 S. 2; act. 16/31 S. 4). Seine alte Wohnung an der [Adresse] musste er wegen eines befristeten Mietverhältnisses verlassen (act. 16/31 S. 2 f.).

5.13. [Privatkläger 4] war arbeitslos (act. 16/2 S. 4) und musste aus dem Asylwohnheim Eglisau ausziehen (a.a.O. S. 2 f.).

5.14. (FG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.15. (MA) war arbeitslos (act. 16/4 S. 2) und kam von [Schweizer Gemeinde] nach Zürich, um eine Arbeit zu finden, da er sich hier bessere Chancen auf Arbeit ausrechnete (a.a.O. S. 3). Eine Ausbildung hat er nicht (a.a.O. S. 2). Sein Antrag

auf eine Notwohnung wurde abgelehnt, da er noch nicht zwei Jahre Wohnsitz in Zürich hatte (act. 16/5 S. 4). (MA) war vom 3. März 2014 bis 9. Mai 2014 in einer psychiatrischen Universitätsklinik (act. 22/13/6 S. 2 und S. 6).

5.16. (SRH) (die Ehefrau (MA)s) war im Zeitpunkt der Bewerbung um ein Zimmer bei der Beschuldigten arbeitslos (act. 16/27 S. 4) und Mutter eines am 15. Januar 2015 geborenen Kindes (act. 22/13/6 S. 19). Ihr früherer Wohnort war – entsprechend ihrem Mann – [Schweizer Gemeinde].

5.17. (KG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.18. [Privatkläger 10] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.19. [Privatkläger 7] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte und ausführte, er habe damals dringend Arbeit gesucht (act. 97/5 S. 5). Da seine frühere Wohnung in [Schweizer Gemeinde] renoviert wurde, hatte er bloss einen Monat Zeit, eine neue Unterkunft zu finden (a.a.O.; act. 97/6 S. 3 f.).

5.20. [Privatkläger 6] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er bestätigte, damals arbeitslos gewesen zu sein (act. 16/11 S. 4).

5.21. (OB) (die Ehefrau [Privatkläger 6]s) war schwanger und hatte keine Arbeit (act. 16/7 S. 3 und S. 4).

5.22. (DAG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er

arbeitslos war. Den Gesprächsnotiz der AOZ vom 19. Mai 2015 kann ferner entnommen werden, dass er vorher in einer Asylunterkunft in Grüningen gewohnt hat (act. 28/6 Abgriff 1). Dass er das Asylantenheim verlassen musste, lässt sich nicht erstellen, da die Einvernahme vom 10. Dezember 2015 wie bereits dargelegt (vgl. oben Ziff. I.I.2) nicht verwertbar ist. Zudem führte er solches damals nicht aus (vgl. act. 16/3).

5.23. (SM) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Den Gesprächsnotizen der AOZ kann zudem auch nichts Gegenteiliges entnommen werden (act. 28/6 Abgriff 10). Er verfügt über keine Ausbildung und hatte Schulden bei der VBZ und den SBB in unbekannter Höhe (act. 47/3).

5.24. (JFNB) war bei Mietbeginn Anfang Januar 2015 nicht erwerbstätig (act. 63/9) und hatte Verlustscheine von rund CHF 1'500.– (act. 64/9). Per 1. Juli 2017 zog er nach unbekannt weg (act. 88/15).

5.25. [Privatklägerin 8] hatte offene Betreibungen und vier Verlustschein im Betrag von rund CHF 1'500.– (act. 64/2). Sie war bei der Bewerbung um ein Zimmer in einem Projekt der sozialen Integrationsarbeit bei der Stadt Zürich, auf welchem Weg sie ein kleines Einkommen generierte (act. 63/20). Über eine Ausbildung verfügt [Privatklägerin 8] nicht (act. 16/16 S. 5).

5.26. [Privatkläger 5] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.27. (PC) war im Januar 2015 bei ... in Zürich arbeitstätig sowie im ganzen Jahr 2015 bei ... Zürich (act. 63/30). Er ist per 4. Januar 2015 von [Gemeinde in Europa] zugezogen. Per 31. März 2015 ist er nach unbekannt weggezogen (act. 88/15).

5.28. [Privatkläger 12] erklärte, er habe damals wegen der Meldebestätigung einen festen Wohnsitz benötigt (act. 16/33 S. 3). Er war krankgeschrieben wegen eines Burnouts und bezog Krankentaggelder (a.a.O. S. 4).

5.29. [Privatkläger 1] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte (act. 16/12 S. 2; act. 16/13 S. 4 f.). Er musste seine Unterkunft in einem Asylzentrum verlassen (act. 16/13 S. 4).

5.30. [Privatkläger 3] bezog während fast der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Weitere Informationen lassen sich den Akten nicht entnehmen, da seine Einvernahme nicht verwertbar ist (vgl. oben Ziff. I.I.2).

5.31. (MK) war im Dezember 2015 arbeitslos und in einem Integrationsprogramm der Stadt Zürich (act. 16/18 S. 2; act. 16/19 S. 4).

5.32. (AMNS) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war.

5.33. (FIK) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.2), weshalb auch bei ihr davon auszugehen ist, dass sie arbeitslos war.

6. Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Mieter (Adresse 2)

6.1. [Privatkläger 13] bezog während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Dass er sich von seiner Ehefrau trennte und deswegen eine neue Unterkunft benötigte, kann den Akten bzw. den Gesprächsnotizen der AOZ entnommen werden (act. 28/7 Abgriff 2).

6.2. (TT) war bei Abschluss des Mietvertrages mit der Beschuldigten arbeitslos (act. 97/11 S. 2). Er erhielt im Jahr 2014 rund CHF 23'000.– Arbeitslosenentschädigung und im Januar und Februar 2015 rund CHF 5'500.–. Sodann erzielte er ein Erwerbseinkommen von Juli 2014 bis Dezember 2014 von ca. CHF 16'900.– (act. 63/10). Seit März 2015 war er wieder arbeitstätig (act. 97/11 S. 4) und verdiente ca. netto CHF 3'200.– (a.a.O. S. 5).

6.3. [Privatkläger 7] war zu Beginn des Mietverhältnisses (Adresse 2) arbeitslos (act. 97/5 S. 8; vgl. auch act. 97/6 S. 6 und S. 9). Er hat keine Ausbildung (act. 97/5 S. 2) und arbeitete in einer Wäscherei mit einem Stundenlohn von CHF 20.77 brutto inkl. Ferien- und 13. Monatslohnanteil (act. 22/10/5 S. 8 f., S. 12 und S. 14).

6.4. (NG) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er dies bestätigte (act. 97/3 S. 3). Er war abhängig von Marihuana (a.a.O. S. 5), litt an psychischen Problemen (a.a.O. S. 6) und hatte Schulden (a.a.O. S. 4).

6.5. (TH) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war. Er gab denn auch an, an einem Einsatzprogramm der AOZ teilgenommen zu haben (act. 97/4 S. 4). Er habe 150 Bewerbungen verschickt, bis er das Zimmer bei der Beschuldigten erhalten habe (a.a.O. S. 3). Seinen alten Wohnort habe er verlassen müssen, weil die Liegenschaft abgerissen worden sei (a.a.O. S. 2).

6.6. (YWH) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, was er bestätigte (act. 97/14 S. 4). Er war Schüler und verfügte demgemäss über keine Ausbildung (a.a.O.). Er war ab März 2016 bei der Stadt Zürich erwerbstätig mit einem Einkommen von rund CHF 44'700.– für die Monate März 2016 bis Dezember 2016 (act. 63/27).

6.7. (NT) bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war (bzw. er musste 500 Stunden "Strafarbeit" leisten; vgl. act. 97/12 S. 4). Er hatte Betreibungen (a.a.O. S. 5) und war alkoholabhängig (a.a.O. S. 6). Nachdem er die Asylunterkunft in Wetzikon hatte verlassen müssen, hatte er keine Bleibe mehr und habe überall übernachtet, wo er habe übernachten können (a.a.O. S. 3; vgl. auch S. 4). Er hat keine Schulbildung und keine Ausbildung (act. 22/7/8 S. 2 und S. 11).

6.8. [Privatkläger 14] bezog ebenfalls während der gesamten Mietdauer wirtschaftliche Sozialhilfe (vgl. oben Ziff. 2.3), weshalb auch bei ihm davon auszugehen ist, dass er arbeitslos war, zumal er bestätigte, bei Abschluss des Mietvertrages nicht arbeitstätig gewesen zu sein (act. 97/10 S. 4). Er hatte zahlreiche offene Beteiligungen und Verlustscheine in einem Gesamtbetrag von rund CHF 30'000.– während der Mietdauer (act. 99; vgl. auch act. 97/10 S. 4 f.). [Privatkläger 14] leidet seit 2008 an Schizophrenie, welche er medikamentös behandelt (a.a.O. S. 7; act. 97/9 S. 2). Im Anschluss zog er in ein Wohnheim der Heilsarmee ([Adresse]; act. 97/10 S. 2). Die Asylunterkunft in Gossau/ZH, in der er vor Mietbeginn bei der Beschuldigten wohnte, musste er verlassen (a.a.O. S. 3). [Privatkläger 14] hat keinen Beruf erlernt (act. 97/9 S. 2).

7. Weitere Angaben zur persönlichen Situation der Mieter an der (Adresse 3)

7.1. [Privatkläger 2] wohnte vor seinem Einzug an der (Adresse 3) in [Staat in Europa] und kam in die Schweiz, da er per Anfang Oktober 2014 einen Job bei der SBB Cargo gefunden habe (act. 110/2 S. 3). Er habe einfach etwas "auf die Schnelle" gesucht (a.a.O.). Er hatte bei Mietbeginn Schulden von ungefähr € 10'000.– (a.a.O. S. 3 f.). Sein Einkommen bei der SBB belief sich gemäss seinen Angaben auf monatlich etwa CHF 3'700.– netto (a.a.O. S. 6) bzw. auf jährlich ungefähr CHF 70'000.– (act. 63/25).

7.2. (NN) war nicht arbeitstätig bei Mietbeginn (act. 110/4 S. 4). Seine frühere Unterkunft, die er mit einem Kollegen teilte, musste er verlassen, da dessen Familie nach sechs Monaten in die Schweiz kam (a.a.O. S. 2).

7.3. (MW) gab an, erst nach Einzug an der (Adresse 3) (ab August 2016) wieder zu arbeiten begonnen zu haben (act. 110/5 S. 3). Seine alte Wohnung habe er wegen Eheproblemen verlassen (a.a.O. S. 2). Sein Nettoeinkommen habe ca. CHF 3'700.– betragen (a.a.O. S. 4).

8. Zwischenfazit

8.1. Die Staatsanwaltschaft hält in der Anklageschrift unter Ziffer 10 fest, dass es sich bei den Geschädigten um Personen gehandelt habe, welche aufgrund ihrer

desolaten finanziellen Verhältnisse und/oder aufgrund ihrer misslichen sozialen Situation und/oder ihrer Unerfahrenheit bei der Suche nach einer Unterkunft bzw. ihrer Unkenntnis der Gepflogenheiten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt auf dem normalen Wohnungsmarkt der Stadt Zürich und in Spreitenbach gar keine oder zumindest eine nur sehr geringe Chance gehabt hätten, eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem Mietzins zu finden, der die finanziellen Möglichkeiten der Geschädigten bzw. die ihnen von der Asyl- oder Sozialbehörde für Wohnkosten monatlich gewährte finanzielle Unterstützung nicht überstieg habe. Daher seien sie das Mietverhältnis mit der Beschuldigten eingegangen (act. 89/5 S. 6). Die Ursache hierfür liege darin, dass sie entweder Betreibungen und/oder Verlustscheine gehabt hätten, verschuldet gewesen seien, teilweise kein oder zumindest kein geregeltes Einkommen erzielt hätten, über kein Vermögen verfügt hätten, schwerwiegende gesundheitliche Probleme physischer oder psychischer Art gehabt hätten, alkoholabhängig gewesen seien oder dass sie als ausländische Staatsbürger nur eine befristete Aufenthaltsbewilligung hätten vorweisen können. Ferner hätten viele von ihnen über mangelnde oder gar keine Deutschkenntnisse verfügt, sie seien aus unterschiedlichen Gründen von der wirtschaftlichen Sozialhilfe abhängig und teilweise sozial isoliert gewesen. Teilweise hätten sie zuvor auch auf der Strasse oder in einem Obdachlosenheim gelebt, den früheren Wohnort aus persönlichen Gründen (Trennung von Lebens- oder Ehepartnerin) oder aufgrund äusserer Umstände (nach Erhalt des Ausweises B keinen Anspruch mehr auf Unterbringung in Asylunterkunft, Renovation der vorherigen Mietwohnung mit Auszugsaufforderung) verlassen müssen oder hätten aufgrund der persönlichen Situation (insbesondere neuer Arbeits- oder Ausbildungsort an der fraglichen Örtlichkeit) zeitnah eine Unterkunft in der Stadt Zürich bzw. in Spreitenbach finden müssen (a.a.O. S. 6 f.).

8.2. Aufgrund der vorstehend gemachten Erwägungen zur Situation der Mieter (Aufenthaltsstatus, finanzielle Lage/Herkunft der Mittel, Deutschkenntnisse, persönliche Situation; vgl. oben Ziff. 1-7) ist ohne Weiteres als erstellt zu erachten, dass es sich bei den Geschädigten um Personen handelte, die auf dem normalen Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich und in Spreitenbach gar keine oder zumindest eine nur sehr geringe Chance hatten, eine Wohnung oder ein Zimmer zu einem Mietzins zu finden, der deren finanziellen Möglichkeiten nicht überstieg (bzw. die

von Asyl- oder Sozialbehörde für Wohnkosten gewährte monatliche Unterstützung). So führten unzählige Geschädigte ausdrücklich aus, sie hätten viele Absagen erhalten und/oder lange eine Unterkunft suchen müssen bis sie etwas gefunden hätten (act. 16/6 S. 3 [(TB)]; act. 16/8 S. 3 [(GGA)]; act. 16/11 S. 3 [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 3 f. [[Privatkläger 1]]; act. 16/15 S. 3 f. und act. 16/16 S. 3 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/19 S. 3 [(MK)]; act. 16/23 S. 3 [[Privatkläger 9]]; act. 16/25 S. 3 [(PM)]; act. 16/27 S. 3 [(SRH)]; act. 16/30 S. 4 [(Geschädigter 2)]; act. 97/3 S. 3 [(NG)]; act. 97/10 S. 2 f. [[Privatkläger 14]]; act. 97/14 S. 3 [(YWH)]; act. 110/5 S. 3 [(MW)]) respektive sie hätten einfach keine andere Wahl/Möglichkeit gehabt, als schliesslich den (Unter-)Mietvertrag mit der Beschuldigten einzugehen, was die Schwierigkeiten der Geschädigten bei der Wohnungssuche aufzeigt, ansonsten sie Alternativen gehabt hätten (act. 16/2 S. 4 [[Privatkläger 4]]; act. 16/4 S. 4 [(MA)]; act. 16/11 S. 3 [[Privatkläger 6]]; act. 16/12 S. 5 [[Privatkläger 1]]; act. 16/15 S. 2 und S. 5 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/18 S. 5 [(MK)]; act. 16/23 S. 3 f. [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 4 [(Geschädigter 2)]; act. 97/4 S. 4 [(TH)]; act. 97/5 S. 2 [[Privatkläger 7]]; act. 97/9 S. 4 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 3 [(TT)]; act. 97/13 S. 3 f. und act. 97/14 S. 4 [(YWH)]; act. 110/2 S. 3 [[Privatkläger 2]]; act. 110/4 S. 3 [(NN), "nur die Beschuldigte war bereit, mir eine Wohnung zu vermieten"]; act. 110/5 S. 3 [(MW)]). Teilweise war die Unterkunft bei der Beschuldigten für die Geschädigten von Anfang an auch einfach eine Übergangslösung – mangels Alternativen im Sinne von "besser als nichts" (so ausdrücklich (MA) in act. 16/5 S. 3) – bis sie etwas Anderes gefunden hatten. Dies wurde von einigen Geschädigten ausdrücklich so zu Protokoll gegeben (act. 16/2 S. 4 [[Privatkläger 4]]; act. 16/9 S. 3 [(GGA)]; act. 16/16 S. 4 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/25 S. 5 [(PM)]; act. 97/4 S. 4 [(TH)]). Schliesslich bestätigte auch (IP) von den Sozialen Diensten, dass es für ihre Klienten sehr schwierig sei, in der Stadt Zürich eine Unterkunft zu finden – insbesondere bei kleinen Wohneinheiten, weil der diesbezügliche Wohnungsmarkt noch ausgetrockneter sei. Andererseits sei die Situation ihrer Klienten auf dem Wohnungsmarkt nicht sehr gewünscht. Zudem hätten sie oft auch keinen Zugang zur notwendigen Computerinfrastruktur oder seien aufgrund ihrer sprachlichen oder kognitiven Fähigkeiten nicht in der Lage, eine Wohnungsbewerbung zu

verfassen. Schliesslich hätten sie oft offene Betreibungen (act. 17/3 S. 10 f.; vgl. dazu auch übereinstimmende Ausführungen in act. 2/26).

8.3. Seitens der Verteidigung wird zur Notlage angeführt, sämtliche Befragten hätten sich nicht in einer Notlage oder dergleichen befunden und seien auf die Wohnung nicht unbedingt angewiesen gewesen (act. 110 S. 4 und S. 9). Zudem hätten sie Mieterstreckung verlangen können und es gebe keinen Anspruch auf eine Wohnung in der Stadt Zürich (Prot. S. 6 und S. 7).

8.3.1. Zunächst ist auf die vorstehenden Erwägungen zu verweisen, in welchen die jeweilige persönliche Situation jedes Geschädigten dargelegt wird. Daraus geht hervor, dass viele (Unter-)Mieter ihre früheren Wohnorte verlassen mussten. Ein Grund, die diesbezüglichen Aussagen der Geschädigten nicht als glaubhaft zu erachten, ist nicht ersichtlich und wird von der Verteidigung auch nicht dargetan. Wenn seitens der Verteidigung – zumindest sinngemäss – ausgeführt wird, in der Schweiz werde niemand auf die Strasse gestellt (Prot. S. 9), kann dem nicht gefolgt werden. So gab (IP) von den Sozialen Diensten Zürich zu Protokoll, dass Einzelpersonen keinen Anspruch auf eine Notwohnung hätten, sondern auf die Notschlafstellen oder Nachtpensionen angewiesen seien (act. 17/3 S. 5). Die Sozialen Dienste Zürich hätten keine Unterbringungspflicht, sondern die Personen seien auf sich allein gestellt, sofern sie gesund seien und eine Unterbringung auf dem ersten Wohnungsmarkt möglich sei (a.a.O. S. 4). Es muss zwar wohl niemand auf der Strasse schlafen, aber ein Anspruch auf eine eigene Bleibe besteht nicht und entsprechende Hilfsangebote gerade für Einzelpersonen fehlen.

8.3.2. Auch die Argumentation der Verteidigung, wonach die Geschädigten Mieterstreckung hätten verlangen können (Prot. S. 6), geht fehl. Die meisten (Unter-)Mieter waren vor Abschluss des Mietvertrages gar nicht Partei eines bestehenden Mietverhältnisses, sondern lebten vorher in Asylunterkünften (und mussten sich nach Erteilung der Aufenthaltsbewilligung B bzw. Erteilung des Ausweises F [erstmalig in der Schweiz] eine neue Wohnung suchen), hatten befristete Mietverhältnisse, zogen aus dem Ausland in die Schweiz oder mussten ihre Unterkünfte aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten (beispielsweise wegen Renovation des Mietobjekts, eines Wasserschadens, Familiennachzug des Hauptmieters) verlassen. Ist

man nicht bereits Mietpartei in einem bestehenden Mietvertrag, kann man auch keine Mieterstreckung verlangen.

8.3.3. Dass von der AOZ bzw. den Sozialen Diensten Zürich unterstützte Personen Anspruch auf eine Unterkunft in der Stadt Zürich haben (was wie bereits erwogen auf fast alle Geschädigten zutrifft), räumte sogar die Verteidigung selbst ausdrücklich ein (Prot. S. 7). Sein diesbezügliches Vorbringen, dass kein Anspruch auf eine Unterkunft bzw. eine Wohnung in der Stadt Zürich bestehe, ist damit nicht zu hören.

8.3.4. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Not- bzw. Zwangslage nicht bei allen Geschädigten auf denselben Ursachen beruht. Die Staatsanwaltschaft führt als Gründe für die Zwangslage der Geschädigten auf: Betreibungen und/oder Verlustscheine, Schulden, kein oder kein geregeltes Einkommen, kein Vermögen, schwerwiegende gesundheitliche Probleme physischer oder psychischer Art, Alkoholabhängigkeit, bloss befristete Aufenthaltsbewilligung, mangelnde oder gar keine Deutschkenntnisse, Abhängigkeit von wirtschaftlicher Sozialhilfe, soziale Isolation, Leben auf der Strasse oder in einem Obdachlosenheim, Verlassen müssen des früheren Wohnortes aus persönlichen Gründen (bspw. aufgrund Trennung von Lebens- oder Ehepartnerin) oder aufgrund äusserer Umstände (nach Erhalt des Ausweises B keinen Anspruch mehr auf Unterbringung in Asylunterkunft, Renovation der vorherigen Mietwohnung) oder aufgrund ihrer persönlichen Situation. Die Verteidigung scheint zu verkennen, dass nicht bei allen Geschädigten alle (oben aufgeführten) Ursachen gegeben sind – und für das Vorliegen einer Notlage auch nicht gegeben sein müssen. So waren selbstverständlich nicht alle Geschädigten alkoholabhängig, sondern nur (PM) und (NT). Es hatten zwar viele, aber nicht alle Geschädigten keine oder mangelnde Deutschkenntnisse (vgl. oben Ziff. 4). Gleiches gilt für die Kenntnis der Gepflogenheiten auf dem Wohnungsmarkt (vgl. oben Ziff. 3). Bei allen Geschädigten kamen jedoch mehrere solche Ursachen zusammen und diese mehreren Ursachen begründen – auch unter Berücksichtigung der Situation auf dem Wohnungsmarkt/der Leerwohnungsziffer (vgl. sogleich lit. I) – bei allen Geschädigten eine Zwangs- bzw. Notlage.

8.4. Die in den Anhängen 1-3 aufgeführten Geschädigten hatten demgemäss gar keine oder nur sehr geringe Chancen, zeitnah auf dem normalen Wohnungsmarkt

in der Stadt Zürich bzw. deren Agglomeration eine Wohnung oder ein Zimmer zu finden, insbesondere zu einem Mietzins, der ihren finanziellen Möglichkeiten entsprach respektive der die von der Asyl- oder Sozialbehörde monatlich gewährte finanzielle Unterstützung nicht überstieg. Die Ursachen für diese Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind in der Anklageschrift für die jeweiligen Geschädigten richtig aufgeführt (vgl. Spalte F in den Anhängen 1-3 zu deren persönlichen Situation). Es sind dies Betreibungen/Verlustscheine, kein bzw. kein geregeltes Einkommen, kein Vermögen, gesundheitliche Probleme (insbesondere psychischer Art), Alkoholabhängigkeit, bloss befristete Aufenthaltsbewilligung, mangelnde bzw. keine Deutschkenntnisse, Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Sozialhilfe bzw. von Fürsorgeleistungen einer Asylbehörde, soziale Isolation, Leben auf der Strasse bzw. Obdachlosigkeit, "Verlassen müssen" des früheren Wohnortes aus persönlichen Gründen (Trennung von Lebenspartner oder Zuzug Familie des Mitbewohners, mangelnder Anspruch auf Verbleib in Asylunterkunft, Renovation der Mietwohnung) oder wegen der persönlichen Situation (neuer Arbeits- oder Ausbildungs-ort in Zürich).

I. Situation auf dem Wohnungsmarkt / Leerwohnungsziffer (Anklageziffer 11)

1. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich war im Deliktszeitraum äusserst angespannt. Der Statistik der Stadt Zürich zu den leerstehenden Wohnungen im Kreis 9 in Altstetten, wo sich die Liegenschaft (Adresse 1) befindet, kann entnommen werden, dass die Leerwohnungsziffer in den Jahren 2010 bis 2016 lediglich 0.02% bis 0.18% betrug (act. 65/2 = Beilage 12 zu act. 15/12). Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres. In der Leerwohnungszählung gelten (anders als bei der Gebäude- und Wohnungszählung) nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar

sind (Leerwohnungen | Bundesamt für Statistik (admin.ch), zuletzt besucht am 6. April 2021).

2. Für Affoltern im Kreis 11 ((Adresse 2)) belief sich die Leerwohnungsziffer für den Zeitraum 2012 bis 2017 auf 0.02% bis 0.26% (act. 65/2 = Beilage 12 zu act. 15/12).

3. In den Jahren 2010 bis 2012 gab es in der (ganzen) Stadt Zürich 13 bis maximal 17 leerstehende Ein-Zimmer-Mietwohnungen (act. 65/4). In den darauffolgenden Jahren (2013 bis 2017) stieg diese Zahl leicht an und variierte zwischen 31 und 51 Wohnungen (a.a.O.).

4. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Spreitenbach ((Adresse 3)) war nicht weniger prekär. Die Leerwohnungsziffer war zwar leicht höher als in der Stadt Zürich, sie betrug indes für die Jahre 2014 bis 2016 auch bloss zwischen 0.36% und 0.53% (act. 65/6 = Beilage 13 zu act. 15/12). Da die letzte tatrelevante Vermietung am 31. Januar 2017 endete, ist noch die Leerwohnungsziffer vom 1. Juni 2016 entscheidend (vgl. oben Ziff. 1).

5. Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) spricht man von Wohnungsnot, wenn die Leerwohnungsziffer kleiner als 1 Prozent ist. Es herrschte in der gesamten tatrelevanten Zeitspanne in der Stadt Zürich und in Spreitenbach somit Wohnungsnot – und dies deutlich mit Leerwohnungsziffern von 0.02% bis nur 0.53% –, was die Suche nach einer bezahlbaren Unterkunft für die sich ohnehin schon in einer schwierigen Lage befindenden Geschädigten noch schwieriger machte.

J. Keine Beschwerde über Zustände / Fehlen einer realistischen Möglichkeit, zivilrechtliche Mittel auszuschöpfen (Anklageziffer 12)

1. Auch nach Vertragsschluss hielten die schwierigen finanziellen und/oder persönlichen Situationen bei den Geschädigten an. Es fehlte ihnen dadurch weiterhin an alternativen Wohngelegenheiten, obwohl sich viele bereits kurz nach Einzug in ein Zimmer der Beschuldigten nach einer anderen Unterkunft umsahen (act. 16/2 S. 5 [[Privatkläger 4]: nach drei bis vier Monaten]; act. 16/5 S. 5 f. [(MA): "Ich habe

nie aufgehört zu suchen"]; act. 16/6 S. 4 f. [(TB): "Ich habe immer gesucht"]; act. 16/9 S. 5 [(GGA): "gleich nach dem Einzug"]; act. 16/11 S. 6 [[Privatkläger 6]: "von Anfang an"]; act. 16/16 S. 6 [[Privatklägerin 8]: "Ich bin eingezogen und dann habe ich einfach weitergesucht"]; act. 16/25 S. 5 [(PM): "laufend"]; act. 16/31 S. 5 [(Geschädigter 2): zwei Monate]; act. 16/33 S. 4 [[Privatkläger 12]: umgehend bzw. nach ein bis eineinhalb Monaten]; act. 97/3 S. 4 [(NG): "sofort"]; act. 97/4 S. 4 [(TH): "schon von Anfang an"]; act. 97/6 S. 6 [[Privatkläger 7]: "seit meinem Einzug"]; act. 110/2 S. 4 [[Privatkläger 2]: "fortlaufend gesucht"]; act. 110/4 S. 5 f. [(NN): seit er bei der Beschuldigten wohnhaft war]; act. 110/5 S. 5 [(MW): "Ich habe ständig gesucht. Seit dem Einzug"])). Doch die Wohnungssuche gestaltete sich für die Geschädigten – auch nachdem sie bei der Beschuldigten eingezogen waren – weiterhin äusserst schwierig, was zahlreiche Geschädigte bestätigten (act. 16/6 S. 5 [(TB)]; act. 16/9 S. 5 f. [(GGA)]; act. 16/11 S. 6 [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 6 [[Privatkläger 1]]; act. 16/19 S. 6 [(MK)]; act. 16/22 S. 7 und act. 16/23 S. 5 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 5 [(Geschädigter 2)]; act. 16/33 S. 5 [[Privatkläger 12]]; act. 97/3 S. 5 [(NG)]; act. 97/6 S. 6 [[Privatkläger 7]]; act. 110/5 S. 5 [(MW)))).

2. Die Geschädigten meldeten die Mängel in ihren Zimmern und den Wohnungen zwar teilweise der Beschuldigten oder – entgegen den Ausführungen der Verteidigung (act. 110 S. 3) – der zuständigen Betreuungsperson der Sozial- respektive Asylbehörde. Seitens der Sozial- und Asylbehörden wurde jedoch nichts unternommen oder die Geschädigten erhielten teilweise einfach die Auskunft, sie sollen sich ein anderes Zimmer respektive eine andere Wohnung suchen (act. 16/2 S. 14 [[Privatkläger 4]]; act. 16/6 S. 14 [(TB)]; act. 16/7 S. 11 [(OB)]; act. 16/11 S. 15 f. [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 14 [[Privatkläger 1]]; act. 16/16 S. 13 [[Privatklägerin 8]]; act. 16/19 S. 14 [(MK)]; act. 16/23 S. 13 f. [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 13 [(Geschädigter 2)]; act. 97/3 S. 11 [(NG)]; act. 97/4 S. 11 [(TH)]; act. 97/5 S. 11 [[Privatkläger 7]]; act. 97/10 S. 13 [[Privatkläger 14]]; act. 97/12 S. 11 [(NT)]; act. 97/14 S. 13 [(YWH)]; act. 11/5 S. 12 [(MW)))). Dies stellt auch (IP) von den Sozialen Diensten Zürich nicht in Abrede (act. 17/3 S. 9; vgl. auch oben lit. H.3.2).

3. Angesichts der Tatsache, dass es für die Geschädigten äusserst schwierig war, eine Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt in der Region Zürich zu finden, erstaunt es nicht und ist nachvollziehbar, dass sie die Mängelbehebung nicht intensiver forderten, da sie den Verlust des Zimmers nicht riskieren wollten. Die Beschuldigte schreckte denn auch nicht davor zurück, Kündigungen auszusprechen (z.B. (TB) [act. 16/6 S. 6 und S. 7; act. 28/6 Abgriff 15]; (TT) [act. 29/5 Abgriff 1.4]; (WA) [act. 28/6 Abgriff 12]; [Privatkläger 12] [act. 15/8 S. 39]; [Privatkläger 6] [Beilage 3 zu act. 17/3 S. 21]) oder mit Kündigung zu drohen (act. 16/30 S. 6 [(SH)]; Beilage 3 zu act. 17/3 S. 21 [[Privatkläger 6]]). Die Geschädigten waren auf die Zimmer der Beschuldigten angewiesen – zumindest bis sie eine andere Unterkunft hatten, ansonsten sie riskierten, obdachlos zu werden und plötzlich ohne Dach über dem Kopf dazustehen.

4. Es kommt hinzu, dass sich die Geschädigten aufgrund ihrer grösstenteils mangelnden Sprachkenntnisse (vgl. dazu lit. H.4) und/oder ihrer intellektuellen (nicht wenige [Unter-]Mieter verfügten über keine Ausbildung) und/oder ihren finanziellen Möglichkeiten (vgl. dazu lit. H.2) auch nicht auf zivilrechtlichem Weg gegen die beschriebenen Zustände wehren konnten respektive – wie es die Anklage formuliert – keine realistische Möglichkeit hatten, allfällige ihnen zur Verfügung stehende zivilrechtliche Mittel zur Beseitigung der beschriebenen Zustände auszuschöpfen. Sie hätten hierfür Unterstützung benötigt, welche sie nicht hatten.

K. Vorsatz (Anklageziffern 13-15)

1. Die Beschuldigte wusste, dass viele ihrer (Unter-)Mieter wirtschaftliche Sozialhilfe bezogen, weil diese bei der Zimmerbesichtigung jeweils entsprechende Schreiben der Sozial- oder Asylbehörde vorwiesen oder die Beschuldigte sich sogar ausdrücklich nach solchen Schreiben respektive Unterstützungsbestätigungen erkundigte (act. 16/9 S. 4 (GGA); act. 16/13 S. 5 f. [[Privatkläger 1]]; act. 16/20 S. 3 (ZK); act. 16/23 S. 3 und S. 4 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 5 [(Geschädigter 2)]; act. 97/3 S. 4 [(NG)]; act. 97/10 S. 5 [[Privatkläger 14]]; act. 97/14 S. 5 [(YWH)]). Überdies leisteten die Sozial- oder Asylbehörden bei unterstützten Geschädigten jeweils die Mietkautionen oder gaben eine entsprechende Garantieerklärung ab, was die Beschuldigte bestätigte (act. 15/11 S. 4 und S. 5). [Privatkläger 6] sagte

sogar aus, die Beschuldigte habe ihm gesagt, er solle sich betreffend die Höhe des Mietzinses keine Sorgen machen, das Sozialamt werde dies schon bezahlen (act. 16/11 S. 9). (MK) erklärte auf die Frage, ob er Unterlagen von der Sozialhilfe oder Betreuungsauszüge habe vorlegen müssen, sie (die Beschuldigte) habe es doch gewusst (act. 16/19 S. 5) – also, dass er finanziell unterstützt werde. Schliesslich führte auch die Beschuldigte selbst anlässlich der Schlusseinvernahme aus, dass ihre Mieter "sozial unterstützt" worden seien (act. 15/14 S. 8). Weiter gab sie an, ihre Mieter an der (Adresse 1) seien vor allem Flüchtlinge gewesen. Diese würden das Zinsniveau auf dem Markt kennen und seien von Beratern und Behörden sehr gut unterstützt worden (a.a.O. S. 9). Dass die (Unter-)Mieter von den Asyl- und Sozialbehörden – zumindest bei der Wohnungssuche – eben gerade nicht sehr gut unterstützt worden waren, wurde bereits dargelegt (vgl. oben lit. H.3.2). Die Geschädigten waren bei der Wohnungssuche weitestgehend auf sich allein gestellt. Die Unterstützung seitens der Behörden beschränkte sich nahezu auf die finanziellen Aspekte, indem die Miete (und allenfalls die Kautions) bezahlt wurde und/oder eine Garantie hinsichtlich der Kautions abgegeben wurde.

2. Sodann war der Beschuldigten selbstverständlich bekannt, dass viele Geschädigte über keine oder mangelnde Deutschkenntnisse verfügten, was die Wohnungssuche selbstredend ebenfalls erschwerte. Die Beschuldigte zeigte den Mietinteressenten die Zimmer und schloss die Mietverträge. In diesem Zusammenhang kam es zwangsläufig zu Gesprächen. So gab sie denn auch zu Protokoll, es habe Mieter gegeben, mit denen sie sich aus sprachlichen Gründen nicht habe verständigen können. In jenen Fällen hätten dann aber Landsleute geholfen, die schon bei ihr gewohnt hätten. Teilweise hätten (künftige) Mieter auch Freunde dabei gehabt, welche beim Übersetzen geholfen hätten. Mit Studenten habe sie sich auf Englisch verständigen können (act. 15/1 S. 8).

3. Ebenso kannte die Beschuldigte die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region Zürich, führte sie doch selber aus, sie kenne sich "sehr gut" auf dem Wohnungsmarkt in Zürich aus und lese immer Inserate von anderen Vermietern (act. 15/2 S. 10). Ferner gab sie an, sie habe gehört, dass es schwierig sei, eine kleine Wohnung zu finden (a.a.O.). Im weiteren Verlauf der Untersuchung erklärte

die Beschuldigte auf Vorhalt der Leerwohnungsziffern zwar, es geben viele Angebote an Einzimmerwohnungen und einzeln zu mietenden Zimmern, man habe in den letzten zehn Jahren immer sofort ein Zimmer bekommen. Sie schaue immer die Inserate an (act. 15/12 S. 7). Es gebe keine Wohnungsnot (act. 15/14 S. 9). Diese Vorbringen sind jedoch angesichts ihrer früheren Aussage, wonach sie sich sehr gut auf dem Wohnungsmarkt auskenne, als Schutzbehauptungen anzusehen, zumal sie ebenfalls einräumte, in der Zeitung von "Mietnot" gelesen zu haben (act. 15/12 S. 8). Einerseits ist davon auszugehen, dass sie damit Wohnungsnot meinte und andererseits wurde (und wird) in der Presse regelmässig über die prekäre Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt und der Region Zürich berichtet. Es ist daher – trotz der teilweisen Bestreitungen der Beschuldigten – davon auszugehen, dass die Beschuldigte die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt insbesondere für kleine Wohnungen und Zimmer kannte, zumal sie auf diesem Gebiet hauptberuflich (vgl. unten lit. L) tätig war.

4. Wie bereits dargelegt (vgl. oben lit. F.3) ist erstellt, dass es die Beschuldigte grösstenteils unterliess, bei Vertragsschluss Betreibungsregisterauszüge, Referenzen oder anderweitig übliche Erkundigungen im Rahmen einer Vermietung einzuholen. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich. Üblicherweise werden –in Zeiten von Wohnungsnot (mit unzähligen Mietinteressenten) erst recht – von den Vermietern bzw. Liegenschaftsverwaltungen Betreibungsregisterauszüge, Referenzen und weitere Erkundigungen über die Bewerber eingeholt respektive die Bewerber müssen entsprechende Unterlagen einreichen. Wenn die Beschuldigte solches unterliess, ist daraus ohne Weiteres zu schliessen, dass sie zumindest in Kauf nahm, dass es sich bei ihren künftigen (Unter-)Mieterinnen um Personen aus den schwächsten sozialen Schichten in finanziell schwierigen Verhältnissen auf der dringenden Suche nach einer (neuen) Unterkunft handelte, die angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt und Region Zürich sonst keine oder kaum eine andere Bleibe finden würden. Daran ändert nichts, dass sie sich "Studenten und IT-Leute" wünschte (act. 15/1 S. 5), da sie einräumen musste, dass sich ihre Mieterschaft aus "Beamten, Schweizern, Bankern, Chef's etc." zusammengesetzt habe, mit der Zeit habe es aber immer weniger solche Leute gegeben. Am Anfang seien es keine Sozialhilfebezügler gewesen, dann seien immer mehr gekommen

und am Schluss seien es 90% gewesen (a.a.O. S. 8). In der Schlusseinvernahme erklärte die Beschuldigte ebenfalls, ihre Mieter an der (Adresse 1) seien vor allem Flüchtlinge gewesen (act. 15/14 S. 9). Auch betreffend die Wohnung (Adresse 2) musste die Beschuldigte einräumen, dass ihre Mieter vorwiegend Asylsuchende und Sozialhilfebezüger gewesen seien (act. 15/2 S. 8; act. 15/4 S. 8).

5. Die Beschuldigte erkundigte sich gemäss ihren Angaben bei den Mietinteressenten jeweils nach dem Grund, weshalb sie ein Zimmer suchten, nach der Arbeits- bzw. Jobsituation, nach dem Zivilstand und – bei Ausländern – nach dem Ausweis und wie lange sie schon in der Schweiz seien (act. 15/2 S. 11; act. 15/3 S. 7; act. 15/4 S. 7 f.; act. 15/5 S. 7). Es ist deswegen davon auszugehen, dass die Geschädigten ihr von ihrer jeweiligen persönlichen Situation erzählten und beispielsweise ausführten, dass sie die Asylunterkunft verlassen müssen, dass sie wegen Eheproblemen ausziehen müssen etc. Demzufolge musste die Beschuldigte wissen, dass die Geschädigten auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft waren bzw. solches zumindest in Kauf nehmen. Indem die Beschuldigte mehrmals erklärte, ihre Zimmer seien für die Mieter eine blosse Übergangslösung gewesen (act. 15/3 S. 8; act. 15/4 S. 9; act. 15/5 S. 8; act. 15/7 S. 15), räumt sie ferner – mindestens implizit – ein, dass die Mieter dringend eine Unterkunft benötigen. Ist etwas eine (blosse) Übergangslösung, benötigt man diese Sache nämlich ganz dringend und sagt zu/kauft diese Sache, obwohl sie nicht ideal oder nicht passend ist. Man braucht diese Sache in diesem Zeitpunkt einfach, weil das Nicht-ideale/Nichtpassende besser ist als nichts zu haben. Der Beschuldigten war diese Lage ihrer Mieter bewusst, was sich daran zeigt, dass sie an mehreren Stellen einräumt, dass ihre Zimmer lediglich eine Übergangslösung waren.

6. Nachdem die Beschuldigte zu Beginn der Untersuchung nach den Mietaussichten ihrer Mieterschaft auf dem Wohnungsmarkt befragt noch eingeräumt hatte, es werde für solche Leute immer schwieriger (act. 15/1 S. 8 f.), gab sie in der Schlusseinvernahme zu Protokoll, es stimme nicht, dass die Geschädigten in einer schwierigen Situation gewesen seien, da Flüchtlinge und Sozialhilfebezüger in der Schweiz gut betreut werden würden (act. 15/14 S. 11). Sie führte diesbezüglich

auch aus, dass freie Zimmer immer in verschiedener Art und Weise existieren würden. Es gebe keine Not. Flüchtlinge oder Sozialhilfebezüger hätten in der Schweiz immer eine Wohnmöglichkeit (act. 15/10 S. 8). Die Leute bekämen zu wenig Geld, deshalb hätten sie Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden (act. 15/11 S. 9). Diesen Aussagen kann entnommen werden, dass der Beschuldigten durchaus bewusst war, dass ihre Mieter aufgrund ihrer jeweiligen Lage und der fehlenden bzw. der geringen Chance, eine andere Unterkunft zu finden, auf den Mietvertragsabschluss mit ihr angewiesen waren – jedenfalls für eine gewisse Zeit bzw. als Übergangslösung, welchen Begriff die Beschuldigte oft verwendete (vgl. oben Ziff. 5). Selbstverständlich hat die Beschuldigte, wie sie aussagt (act. 15/1 S. 9), die Leute nicht zum Eingehen des Mietvertrages gezwungen. Aber den Geschädigten blieb aufgrund der äusseren Umstände und ihrer Situation keine andere Möglichkeit, als einen (Unter-)Mietvertrag mit der Beschuldigten zu den von ihr vorgegebenen Konditionen – insbesondere betreffend Höhe des Mietzinses – abzuschliessen. Zahlreiche Geschädigte gaben an, man habe die Mietzinse nicht verhandeln können bzw. auf eine Bitte um Ermässigung sei sie nicht eingegangen respektive sie hätten es unterlassen, über den Mietzins zu verhandeln, weil es ohnehin nicht zielführend gewesen wäre (act. 16/4 S. 4 f. [(MA)]; act. 16/6 S. 8 [(TB)]; act. 16/8 S. 4 und act. 16/9 S. 12 (GGA); act. 16/10 S. 8 (HG); act. 16/11 S. 9 f. [[Privatkläger 6]]; act. 16/12 S. 4 und act. 16/13 S. 14 [[Privatkläger 1]]; act. 16/18 S. 5 [(MK)]; act. 16/22 S. 5 [[Privatkläger 9]]; act. 16/30 S. 5 und act. 16/31 S. 8 [(Geschädigter 2)]; act. 16/32 S. 7 [[Privatkläger 12]]; act. 97/5 S. 10 und act. 97/6 S. 6 und S. 9 [[Privatkläger 7]]; act. 97/14 S. 8 [(YWH)]; act. 110/5 S. 8 [(MW)]). [Privatkläger 9] gab gar zu Protokoll, er habe mit der Beschuldigten nicht über die Höhe des Mietzinses verhandelt, da er Angst vor ihr gehabt habe. Man habe Angst vor ihr gehabt, dass sie einen rausschmeisse, und er stellte die Frage, wo er dann hätte einziehen sollen (act. 16/23 S. 7). Diese Aussage zeigt die Lage der Geschädigten und die Position der Beschuldigten deutlich auf: Die Geschädigten waren auf die Zimmer bei der Beschuldigten angewiesen, welche das genau wusste und die Situation ausnutzte. In dieses Bild passen auch die Depositionen von (PM) – notabene kein Flüchtling, sondern Schweizer Bürger –, welcher auf die Frage, ob er die Höhe des

Mietzinses angemessen gefunden habe, erklärte, das sei ihm damals egal gewesen, er habe ein Dach über dem Kopf gebraucht. Solange es bezahlbar gewesen sei, habe er nicht wählerisch sein können. Wenn man in einer solchen Situation wie er sei, sei man nicht wählerisch. Er wisse nicht mehr, ob er bei Einzug oder danach über die Höhe des Mietzinses verhandelt habe. Die Situation habe keine Verhandlung zugelassen. Er habe einfach bezahlt, damit er etwas gehabt habe (act. 16/25 S. 7). Dass demgegenüber [Privatkläger 2], der die Miete aus seinem Einkommen bezahlte und nicht von einer Asyl- oder Sozialhilfebehörde (finanziell) unterstützt wurde, mit der Beschuldigten über die Höhe des Mietzinses verhandeln konnte (und eine Reduktion von CHF 50.– erreichte; act. 110/2 S. 7), erstaunt nicht und zeigt, dass offenbar Spielraum bei der Höhe des Mietzinses bestand, ansonsten sie [Privatkläger 2] nicht hätte entgegenkommen können. Dass demgegenüber die grosse Mehrheit der Geschädigten angab, man habe mit der Beschuldigten nicht über die Höhe des Mietzinses verhandeln können, macht deutlich, dass sie eben gerade in Kauf nahm, dass die Geschädigten aufgrund ihrer schwierigen Situation bereit waren, einen überhöhten Mietpreis zu bezahlen.

7. Selbstverständlich wusste bzw. nahm die Beschuldigte zumindest in Kauf, dass die Geschädigten sich nicht gegen die mangelhaften Zustände in den Liegenschaften zur Wehr setzen. Die meist mangelhaften oder gar nicht vorhandenen Deutschkenntnisse ihrer (Unter-)Mieter waren der Beschuldigten – zumindest von der Zimmer-/Wohnungsbesichtigung und dem Vertragsschluss her – bestens bekannt, was Voraussetzung für ein erfolgreiches Vorgehen ist. Exemplarisch hierfür antwortete (GGA) in diesem Zusammenhang auf die Frage, weshalb er die Mietzinsreduktion nicht schriftlich verlangt habe, er könne nicht so schreiben, wie er es gerne schreiben würde. Er könne nur reden (act. 16/9 S. 12 f.). Ferner kannten die Geschädigten ihre Rechte zu wenig, was sich deutlich an der Äusserung (TT)s zeigt, in welcher er auf die Frage, ob er eine Mietzinsreduktion verlangt habe, fragt, "Man kann ja bei der Miete nicht verhandeln, oder?" (act. 97/11 S. 7).

8. Dass die Beschuldigte wusste bzw. es zumindest für möglich hielt, dass die von ihr verlangten Mietzinse in keinem vernünftigen Verhältnis zur von ihr erbrachten Leistung standen respektive überrissen waren, wird anhand diverser Aussagen

von ihr selber deutlich. So gab sie zu Protokoll, dass sie Bewerber abgelehnt habe, wenn sie "sehr gross gewachsen, sehr robust oder dick" gewesen seien und hätte diesen gesagt, dass die Zimmer für sie zu klein respektive nicht geeignet seien (act. 15/1 S. 6). Zur (Adresse 1) erklärte sie, die Lage sei nicht gut und es sei lärmig gewesen (act. 15/1 S. 9) bzw. es sei sehr schwierig gewesen, die Zimmer an der (Adresse 1) zu vermieten, da die Wohnung sehr gross und lärmig gewesen sei (act. 15/2 S. 11). Die Beschuldigte wusste also, dass sie (zu) kleine Zimmer vermietete. Ebenso war ihr bewusst, dass zu viele Personen in der Wohnung an der (Adresse 1) lebten und diese übernutzt war ("die Wohnung war sehr gross"). Weiter führte die Beschuldigte aus, sie habe anfangs die Zimmer von 19 m² für CHF 1'450.– inseriert. Es habe sich aber niemand gemeldet. Sie habe die Mieten dann immer gesenkt bis auf CHF 1'100.–. Dann seien die Mieter zu ihr gekommen (act. 15/1 S. 6). Dies zeigt anschaulich, dass die Beschuldigte einfach den maximal möglichen Mietzins verlangte, der auf dem Markt erhältlich gemacht werden konnte. So betrug bei praktisch allen Mietern an der (Adresse 1) und (Adresse 2) (Stadt Zürich), deren Miete von einer Asyl- oder Sozialbehörde beglichen wurde, in den ab dem 1. Oktober 2013 geschlossenen Mietverträgen, der Mietzins "bloss" noch CHF 900.–. Dabei handelt es sich um exakt jenen Betrag, der von den Sozialbehörden bei einem Einpersonenhaushalt mit Küche/Bad/WC zur Mitbenützung im damaligen Zeitpunkt vergütet wurde (act. 27/4 = Beilage 16 zu act. 15/12; Ausnahmen: (NT) [AOZ bezahlte ihm trotzdem die vier Mieten à CHF 1'000.–; act. 28/6 Abgriff 8], (FG) [wohnte nur einen Monat an der (Adresse 1), da die Miete mit CHF 1'100.– zu hoch war und er sogleich eine andere Unterkunft fand; vgl. Gesprächsnotizen AOZ in act. 28/6 Abgriff 18; die AOZ bezahlte jedoch die CHF 1'100.–], (NT) [gemäss Entscheid des Sozialarbeiters der Stadt Zürich, Sozialzentrum Dorflinde, vom 26. Juli 2016 musste (NT) bis 31. Januar 2017 eine neue Unterkunft finden, da das Zimmer (Adresse 2) zu teuer war; bis 31. Januar 2017 wurde die zu hohe Miete gemäss jenem Entscheid aber übernommen; act. 22/7/3]). Auf den Grund der Unterteilung der Zimmer angesprochen, gab die Beschuldigte denn auch zu, dass das Sozialamt später nur noch CHF 900.– für die Miete bezahlt habe (act. 15/1 S. 12). In der Hafteinvernahme räumte die Beschuldigte ebenfalls ein, die Mieten wegen des Schreibens des Sozialamtes, wonach sie nur noch

CHF 900.– für die Miete bezahlen, von CHF 1'100.– auf CHF 900.– gesenkt zu haben (act. 15/2 S. 6). Angesichts dieser Depositionen ist die später im Verfahren gemachte, anderslautende Aussage der Beschuldigten, wonach sie keine Kenntnis gehabt habe, dass ab 1. Oktober 2013 für ein Zimmer mit Küche/Bad/WC zur Mitbenützung von der AOZ und den Sozialen Diensten Zürich nur noch CHF 900.– bezahlt worden seien (act. 15/12 S. 10), als Schutzbehauptung einzustufen. Wenn die Beschuldigte ausführt, der Mietzins sei marktgerecht (act. 15/1 S. 11), für ein Zimmer ohne eigene Küche und ohne eigene sanitäre Anlagen sei der Mietzins von CHF 1'100.– sehr angemessen (act. 15/4 S. 6) und ihre Preise seien niedriger als ortsüblich (act. 15/14 S. 7 und S. 9), sind diese Depositionen angesichts des vorstehend Erwogenen ebenfalls als Schutzbehauptungen zu qualifizieren. Wie aufgezeigt war der Beschuldigten bewusst, dass die Mietzinse überhöht waren bzw. sie verlangte einfach denjenigen Betrag, der von den Sozial- und Asylbehörden maximal übernommen wurde – unabhängig von der Grösse der Zimmer, der Ausstattung und der Lage der Liegenschaft (so verlangte sie z.B. denselben Mietzins für die Zimmer an der (Adresse 1) und diejenigen (Adresse 2), obwohl die eine Liegenschaft sich in Altstetten und die andere sich in Affoltern befindet). Dies bestätigte auch [Privatkläger 7], der angab, dass er bei Einzug an der (Adresse 1) die Beschuldigte schon gefragt habe, wieso sie CHF 1'100.– verlange, worauf die Beschuldigte gesagt habe, dass das Sozialamt das so oder so bezahle (act. 97/6 S. 8). Dass hinsichtlich der Mietzinse durchaus Spielraum (nach unten) bestand, wird auch angesichts der Aussage der Beschuldigten deutlich, wonach sie bei Leuten, die die Miete selber hätten bezahlen müssen, noch CHF 900.– verlangt habe (act. 15/12 S. 9), und sie weniger verlangt habe, wenn es sich um eine Frau gehandelt habe, weil sie Frauen bevorzuge (a.a.O.). Zudem konnte [Privatkläger 2] einen um CHF 50.– tieferen Mietzins aushandeln (act. 110/2 S. 7; vgl. oben Ziff. 6).

9. Dass die Beschuldigte es zumindest für möglich hielt, dass die von ihr verlangten Mietzinse angesichts der von ihr erbrachten Leistungen überhöht bzw. überrissen waren, zeigt sich auch an ihrer Aussage, dass sie selber nicht in einem solchen Zimmer (an der (Adresse 1)) gewohnt hätte (act. 15/1 S. 11). Nach dem Grund gefragt fragte sie zurück, warum sie dies solle. Sie wisse es nicht und habe ihr eigenes Zuhause. Wenn sie das brauchen würde, würde sie auch ein solches

Zimmer zu einem solchen Preis nehmen (a.a.O.). Wäre die Beschuldigte von ihrem Angebot, was man zu welchem (Miet-)Preis erhält, überzeugt, wären andere Aussagen zu erwarten.

10. Ins Bild passt auch, dass die Mietzinse für die Wohnung an der (Adresse 3) in Spreitenbach (und nicht in der Stadt Zürich) mit in der Regel CHF 750.– ([Privatkläger 2] bezahlte nur CHF 700.–) deutlich tiefer waren, als für die Zimmer in der Stadt Zürich, wo die Asyl- und Sozialbehörden anfänglich CHF 1'100.– und dann noch CHF 900.– der Mietkosten übernahmen. Seitens der Gemeinde Spreitenbach wurden bei Zimmermiete mit gemeinschaftlicher Nutzung von Bad, Küche, Wohnzimmer etc. nämlich maximal CHF 500.– (act. 112/10 und act. 106/5 S. 2; vgl. auch act. 110/1 S. 8 [(MG)]; act. 110/5 S. 12 [(MW)]) berücksichtigt. Den tieferen Mietzins an der (Adresse 3) (im Vergleich zur (Adresse 2)) erklärte die Beschuldigte mit der Lage, den kleineren Zimmerflächen, dem Alter der Wohnung (ca. zwölf Jahre älter als die Wohnung (Adresse 2)), den kleineren Betten und der geringeren Möblierung (act. 15/5 S. 6). Das (einzig deliktsrelevante) Zimmer UL war mit 7.6 m² in der Tat äusserst klein. Die übrigen Zimmer UR, OG, OK und ON waren mit rund 10 m² bis 15.2 m² (act. 106/11 S. 5 = Beilage 1 zu act. 15/5; act. 111/5) jedoch nicht kleiner als die Zimmer (Adresse 2) und rechtfertigen keine Mietzinsdifferenz, zumal sich die Möblierung nicht wesentlich zu derjenigen an der (Adresse 1) und (Adresse 2) unterschied (vgl. Mietverträge act. 20/1-42; act. 93/10/3-13; act. 106/7/1-14) – vielmehr liessen die geringen Zimmergrössen teilweise keine umfassendere Möblierung zu. Die Liegenschaft (Adresse 3) wurde 1967 erbaut (bzw. Stockwerkeigentum begründet; act. 111/7) und ist mithin über 50 Jahre alt. Die Liegenschaft (Adresse 2) wurde zehn Jahre später, im Jahr 1977, erbaut (act. 11 S. 7). Heute ist sie somit ebenfalls bereits deutlich über 40 Jahre alt. Das Alter der Liegenschaft (Adresse 3), welches nicht wesentlich höher als dasjenige der Liegenschaft (Adresse 2) ist, vermag die tieferen Mietzinse demgemäss nicht zu erklären, zumal beide Liegenschaften schon ein stattliches Alter aufweisen und die unterschiedlichen Baujahre an Bedeutung verlieren, je älter die Liegenschaften sind, selbst wenn die Wohnung (Adresse 2) 2008 renoviert wurde (act. 107 S. 14). Die Lage rechtfertigt eine gewisse Differenz, aber keine solche von CHF 150.– bis CHF 200.– bzw. 20-30% (CHF 900.– im Vergleich zu CHF 700.– bzw. CHF 750.–). Vielmehr ist davon

auszugehen, dass die Mietzinse für die Zimmer an der (Adresse 3) insbesondere auch deshalb tiefer waren, weil seitens der Sozialbehörde Spreitenbach bloss CHF 500.– für die Miete bezahlt wurde.

11. Dass die Beschuldigte in Kauf nahm, angesichts der von ihr vermieteten Zimmer (und deren Zustand) überrissene Mietzinse zu verlangen, wird auch daran deutlich, dass sie bekannte, die Zimmerunterteilungen zur Gewinnoptimierung vorgenommen zu haben, da sie die Zimmer anderweitig nicht habe vermieten können und auf finanziell unterstützte Mieter angewiesen gewesen sei, nachdem der zu unterstützende Mietzins von CHF 1'100.– auf CHF 900.– gesenkt worden sei (act. 15/1 S. 12). Offenbar hätte die Beschuldigte – nach der Senkung der maximal bezahlten Miete seitens der Asyl- und Sozialhilfebehörden – ihre Zimmer nicht mehr vermieten können (da sie angesichts des Gebotenen wohl einfach zu teuer waren) und mit Ausnahmen von Flüchtlingen und Sozialhilfeempfängern keine Mietinteressenten mehr gefunden. Auch dies zeigt, dass ihre Mietpreise in keinem vernünftigen Verhältnis zur (Gegen-)Leistung standen. Damit in Einklang steht zudem auch die Aussage der Beschuldigten, dass die meisten (Unter-)Mieter eine andere Bleibe gesucht hätten, wenn sie einen Job gefunden haben (act. 15/12 S. 11). Nach dem Grund gefragt gab die Beschuldigte an, sie hätten nach einem billigeren Zimmer gesucht (a.a.O.). Damit korrespondieren ihre Aussagen, dass sie theoretisch die gesamte Wohnung für CHF 3'000.– hätte vermieten können; wenn sie aber die einzelnen Zimmer vermiete, könne sie mehr als CHF 3'000.– einnehmen (act. 15/4 S. 3) bzw. mit der Vermietung von einzelnen Zimmern könne sie mehr Geld verdienen und ihrer rhetorischen Frage "Wer möchte nicht mehr Geld verdienen, wenn er kann?" (act. 15/5 S. 3). Die Beschuldigte wollte somit einfach – unabhängig von der von ihr im Gegenzug erbrachten Leistung – auf Kosten ihrer (Unter-)Mieter und unter Ausnutzung von deren schwierigen Situation möglichst viele Einnahmen erwirtschaften.

12. Selbstverständlich hatte die Beschuldigte Kenntnis der geringen Fläche der Wohnräume und der ungenügenden hygienischen und (teilweise) baulichen Zuständen und – damit zusammenhängend – der damit einhergehenden erheblichen

Einschränkung der Wohnqualität und (zumindest teilweise) der Gefährdung der Gesundheit. Die Trennwände liess die Beschuldigte selber einbauen. Zudem ging sie einmal wöchentlich bzw. regelmässig in die Wohnungen (act. 15/2 S. 12; act. 15/3 S. 13; act. 15/4 S. 11). Sodann wurde sie von den Geschädigten auf die Mängel und die unhaltbaren Zustände mehrfach aufmerksam gemacht respektive die (Unter-)Mieter gaben an, die Beschuldigte habe davon gewusst (act. 16/1 S. 10 (MA); act. 16/6 S. 11 ff. (TB); act. 16/7 S. 10 (OB); act. 16/9 S. 12 (GGA); act. 16/10 S. 12 f. (HG); act. 16/11 S. 13 [[Privatkläger 6]]; act. 16/13 S. 13 f. [[Privatkläger 1]]; act. 16/15 S. 6 und act. 16/16 S. 11 f. [Privatklägerin 8]; act. 16/19 S. 13 [(MK)]; act. 16/23 S. 11 [[Privatkläger 9]]; act. 16/31 S. 11 ff. [(Geschädigter 2)]; act. 16/32 S. 13 (LY); act. 97/6 S. 12 [[Privatkläger 7]]; act. 97/10 S. 12 [[Privatkläger 14]]; act. 97/11 S. 10 f. (TT); act. 110/3 S. 10 (DM)). Schliesslich waren die Mängel, die Überbelegung, die ungenügenden hygienischen und (teilweise) baulichen Zustände (Trennung von Zimmern mit lediglich einem Faltvorhang oder Spanplatten) offensichtlich, sobald man die Wohnungen betrat (vgl. Fotodokumentationen in act. 2/3/6; act. 73/6; act. 74/4).

13. Seitens der Verteidigung wird hinsichtlich des Vorsatzes geltend gemacht, die Beschuldigte habe nicht bewusst deliktisch, sondern, wenn der Tatbestand überhaupt objektiv erfüllt sei, bewusst fahrlässig oder mit Eventualdolus gehandelt. Ihr sei nicht bewusst gewesen, gegen das Gesetz zu verstossen (act. 110 S. 14 f.). Wie soeben ausgeführt, kannte die Beschuldigte die Zustände in ihren Wohnungen (Anzahl Mieter, hygienische Zustände, Grössenverhältnisse, Ausstattung der Wohnungen [Küche, Sanitäranlagen] etc.) – mithin ihre Leistung als Vermieterin – und sie setzte die Mietzinsen für die Zimmer – die Gegenleistung des Mieters – fest. Ihr war das Ungleichgewicht der Leistungen bewusst. Mehr ist für vorsätzliches Handeln nicht vorauszusetzen, zumal bereits erwogen wurde, dass die Beschuldigte es zumindest in Kauf nahm, dass die von ihr verlangten Mietzinsen in keinem vernünftigen Verhältnis zur von ihr erbrachten Leistung standen (vorne Ziff. 8). Das für den Vorsatz notwendige Wissen verlangt, soweit es sich auf Tatbestandsmerkmale bezieht, deren Verständnis eine Wertung voraussetzt, nämlich nicht die juristisch exakte Erfassung des gesetzlichen Begriffs. Vielmehr genügt es, wenn der Täter den Tatbestand so verstanden hat, wie es der landläufigen Anschauung eines

Laien entspricht (sog. Parallelwertung in der Laiensphäre). Er muss also die Tatbestandsmerkmale nicht in ihrem genauen rechtlichen Gehalt erfassen, sondern lediglich eine zutreffende Vorstellung von der sozialen Bedeutung seines Handelns haben. Die dem Merkmal innewohnende rechtliche Wertung muss bloss in dem Umfang vollzogen werden, als es für einen Nichtjuristen möglich ist. Mehr verlangen hiesse die Begehung vorsätzlicher Delikte Juristen und solchen Laien vorbehalten, die mehr oder weniger zufällige juristische Kenntnisse besitzen (BGE 129 IV 238 E. 3.2.2). Im Rahmen der sogenannten Parallelwertung in der Laiensphäre nahm die Beschuldigte damit in Kauf, wucherische Mietzinsen zu verlangen. Sie hat daher zumindest eventualvorsätzlich gehandelt.

L. Gewerbsmässigkeit / Verwendung der (Unter-)Mieteinnahmen (Anklageziffer 16)

1. Die Beschuldigte erklärte mehrfach, die Verwaltung und Zimmervermietung sei ihre Tätigkeit respektive ihr Hauptjob gewesen (act. 15/1 S. 11; act. 15/4 S. 3). Sodann führte sie aus, die Mietzinserträge zum Leben verwendet zu haben (act. 15/1 S. 14). An anderer Stelle gab sie an, den erwirtschafteten Gewinn, also die Mieteinnahmen nach Abzug der Auslagen, investiert zu haben (act. 15/2 S. 7). Schliesslich antwortete sie auf die Frage, wie sie sich bisher ihren Lebensunterhalt finanziert habe, "von dem da" – gemeint der Zimmervermietung (act. 15/11 S. 10). Sie sei abgesehen von den Massagen und der Zimmervermietung in den vergangenen Jahren keiner Tätigkeit nachgegangen (a.a.O.). Die Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit stellten demzufolge die einzige Einnahmequelle der Beschuldigten dar, führte sie doch am 17. Juli 2017 aus, zurzeit wegen den Kontosperrern und den Mietzinsausfällen gar kein Einkommen zu erzielen bzw. zurzeit nach wie vor in der Zimmervermietung zu arbeiten (act. 15/6 S. 2). Zudem bestätigte sie am 29. November 2019 nochmals, in den vergangenen Jahren – abgesehen von den Massagen und der Zimmervermietung – keiner Tätigkeit nachgegangen zu sein (act. 15/11 S. 10).

2. Hieraus kann ohne Weiteres abgeleitet werden, dass sie erhebliche zeitliche und persönliche Ressourcen für die (Unter-)Vermietung der Zimmer aufwendete. Nur schon hinsichtlich der (Adresse 1) schätzte sie ihren zeitlichen Aufwand im

Schnitt bereits auf zwei bis drei Tage pro Woche (act. 15/1 S. 11). Es ist von berufsmässigem Handeln auszugehen.

3. Dass sie die Hälfte der Einnahmen der Vermietung der Liegenschaft (Adresse 3) ihrem Ehemann gab, führte die Beschuldigte konstant aus (act. 15/2 S. 9), während er an den Einnahmen aus der Zimmervermietung an der (Adresse 1) und (Adresse 2) nicht partizipiert habe (act. 15/3 S. 6; act. 15/4 S. 6). Die restlichen Einnahmen verwendete die Beschuldigte gemäss eigenen Angaben für ihre persönlichen Bedürfnisse bzw. ihren Lebensunterhalt (act. 15/1 S. 14; act. 15/4 S. 6; act. 15/5 S. 5).

M. Einnahmen durch (Unter-)Vermietung / Schaden (wucherischer Anteil; Anklageziffer 16)

1. Die Anklageschrift geht davon aus, dass die Beschuldigte in der Zeitspanne vom 1. August 2010 bis zum 28. Februar 2017 durch die (Unter-)Vermietung der Zimmer an die Geschädigten gemäss Anhängen 1-3 CHF 665'120.– erwirtschaftete, wobei CHF 402'620.– aus der Untervermietung (Adresse 1), CHF 243'100.– aus der Vermietung (Adresse 2) und CHF 19'400.– aus der Vermietung (Adresse 3). Diese Einnahmen seien im Umfang von total mindestens CHF 109'404.24 krass überhöht, das heisse um mindestens 25% über dem angemessenen Zins liegend, gewesen (act. 89/5 S. 9).

1.1. Aus der Untervermietung an der (Adresse 1) erzielte die Beschuldigte gemäss erstelltem Sachverhalt (Brutto-)Mietzinseinnahmen von CHF 402'620.– (Anhang 1 Spalte L).

1.2. Die Staatsanwaltschaft geht hinsichtlich der Liegenschaft (Adresse 2) von (Brutto-)Mietzinseinnahmen von gesamthaft CHF 243'100.– aus (Anhang 2, Spalte L). Da betreffend (TT) nicht von einem Mietzins von monatlich CHF 1'200.–, sondern bloss von CHF 1'100.– auszugehen ist (vgl. oben lit. F.1.4) und (TT) neun Monate bei der Beschuldigten wohnhaft war, reduziert sich der Betrag um CHF 900.– (9 x CHF 100.–) auf CHF 242'200.–.

1.3. Hinsichtlich der (Adresse 3) geht die Staatsanwaltschaft zurecht von relevanten (Brutto-)Mietzinseinnahmen von total CHF 19'400.– aus (Anhang 3 Spalte L).

2. Die Gesamteinnahmen durch die (Unter-)Vermietung der Zimmer in den drei Wohnungen betrugen demzufolge CHF 664'220.– (CHF 402'620.– + CHF 242'200.– + CHF 19'400.–).

3. Die Staatsanwaltschaft geht sodann davon aus, dass von diesen Einnahmen derjenige Teil krass überhöht gewesen sei, der mindestens 25% über dem angemessenen Mietzins gelegen sei (act. 89/5 S. 9).

3.1. Hinsichtlich der (Adresse 1) beträgt der Gesamtschaden/wucherische Anteil CHF 69'118.41.

3.2. Da hinsichtlich (TT) ((Adresse 2); Anhang 2) ein Mietzins von bloss CHF 1'100.– (und nicht von CHF 1'200.–) zugrunde zu legen ist (vgl. oben lit. F.1.4), beträgt der effektive Nettomietzins (Spalte M) lediglich noch CHF 793.84. Die Differenz zwischen gemäss Gutachter angemessenem Mietzins (CHF 669.–) und Nettomietzins pro Monat beträgt dann noch CHF 124.84 – respektive rund 15%. Damit ist dieser Mietzins nicht (mehr) als krass überhöht einzustufen (vgl. hinten Ziff. III.B.2). Der Schaden/wucherische Anteil von CHF 34.51 pro Monat und CHF 310.59 für die gesamte Mietdauer (9 x CHF 34.51), fällt somit weg und ist vom Gesamtschaden/wucherischen Anteil betreffend den (Adresse 2) abzuziehen.

3.3. Wie bereits ausgeführt legt die Staatsanwaltschaft bei (YWH) ((Adresse 2)) eine um 0.1 m² zu geringe Zimmerfläche zugrunde (vgl. oben lit. G.3.4). Dies führt zu einem leicht tieferen (Gesamt-)Schaden pro Monat von bloss CHF 158.16 (Spalte R) und einem um CHF 257.81 tieferen Schaden für die gesamte Mietdauer von CHF 6'128.24 (Spalte S).

3.4. Hinsichtlich der Zimmer in der Wohnung (Adresse 2) ist somit unter Berücksichtigung der Änderungen betreffend (TT) und (YWH) von einem Gesamtschaden (wucherischen Anteil) von CHF 37'694.64 auszugehen.

3.5. Hinsichtlich der Zimmer an der (Adresse 3) ist mit der Anklagebehörde von einem Schaden/wucherischen Anteil von CHF 2'022.79 auszugehen.

4. Gesamthaft sind dem Urteil somit krass überhöhte Einnahmen von CHF 69'118.41 ((Adresse 1)) zuzüglich CHF 37'694.64 ((Adresse 2)) zuzüglich CHF 2'022.79 ((Adresse 3)) mit einem Total von CHF 108'835.84 zugrunde zu legen.

N. Fazit

1. Der Anklagesachverhalt (einschliesslich der Anhänge 1-3) kann mit wenigen Ausnahmen anklagegemäss erstellt werden.

1.1. Hinsichtlich der Ausstattung der Zimmer und der Wohnungen ist zu präzisieren, dass den Untermietern an der (Adresse 1) anfangs eine Gelegenheit zur Wäschetrocknung in der Liegenschaft zur Verfügung stand. Sie konnten die Wasch- und Trocknungsgelegenheiten im Keller benutzen (vgl. vorne lit. E.1.2). Die Wohnung (Adresse 2) verfügte über kein WC im Bad (vgl. vorne lit. E.2.4), sondern bloss über eine separate Toilette. Schliesslich gab es an der (Adresse 3) entgegen der Anklage einen funktionierenden Kühlschrank (vgl. vorne lit. E.3.4).

1.2. Hinsichtlich der Höhe der Mietzinse ist die Korrektur betreffend (TT) zu berücksichtigen (vgl. vorne lit. F.1.4).

1.3. Bei (YWH) ist die ganz leicht geringere Zimmergrösse zu beachten (vgl. oben lit. G.3.4).

1.4. Entgegen Anhang 1 ist bei (NG) davon auszugehen, dass er über genügende Deutschkenntnisse verfügte (vgl. oben lit. H.4.4).

1.5. Der tiefere Mietzins von (TT) führt zu leicht tieferen Gesamt-Bruttoeinnahmen durch die Vermietung (vgl. oben lit. M.2). Der von (TT) bezahlte, um CHF 100.– tiefere Mietzins bewirkt, dass die Differenz von angemessenem Mietzins und Nettomietzins nunmehr lediglich noch rund 15% beträgt und damit (gemäss Anklagebehörde) nicht mehr als überhöht einzustufen ist (vgl. oben lit. M.3.2 und sogleich Ziff. III.B.2). Der Schaden/wucherische Anteil reduziert sich somit

ebenfalls. Sodann führt die geringere Zimmergrösse bei (YWH) zu den soeben erwogenen leichten Veränderung hinsichtlich des Gesamtschadens respektive des wucherischen Anteils (vgl. oben lit. M.3.3).

2. Mit diesen Präzisierungen und Korrekturen kann der Anklagesachverhalt (einschliesslich der Anhänge 1-3) erstellt werden und ist er der folgenden rechtlichen Würdigung zugrunde zu legen.

III. Rechtliche Würdigung

A. Theoretische Ausführungen zum Tatbestand des Wuchers

1. Die Staatsanwaltschaft würdigt das der Beschuldigten vorgeworfene Verhalten als gewerbsmässiger Wucher im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB (act. 89/5 S. 10).

2. Gemäss Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB wird wegen Wuchers bestraft, wer die Zwangslage, die Abhängigkeit, die Unerfahrenheit oder die Schwäche im Urteilsvermögen einer Person dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem anderen für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren oder versprechen lässt, die zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis stehen. Art. 157 StGB verlangt in subjektiver Hinsicht Vorsatz, wobei Eventualvorsatz genügt (Art. 12 Abs. 1 und 2 StGB; BGE 130 IV 106 E. 7.2 mit Hinweis).

3. Der Unrechtsgehalt des Wuchers gemäss Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB liegt darin, dass der Täter die Unterlegenheit einer anderen Person ausbeutet, um ein unverhältnismässiges Entgelt für eine von ihm zu erbringende Leistung zu erzielen (DONATSCH, Strafrecht III, Delikte gegen den Einzelnen, 11. Aufl. 2018, S. 312).

4. Die Beurteilung, ob die Gegenleistung zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis steht, hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen (BGE 142 IV 341 E. 2 S. 343 f.; BGE 130 IV 106 E. 7.2 S. 109 mit Hinweis; BGE 92 IV 132 E. 1 S. 134; zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichtes 6B_918/2018 vom 24. April 2019 E. 2.4.3). Offenbar ist ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, wenn es in grober Weise gegen die Massstäbe des anständigen Verkehrs

verstösst und die Grenzen dessen, was unter Berücksichtigung aller Umstände im Verkehr üblich ist und als angemessen gilt, erheblich überschritten sind (BGE 92 IV 132 E. 1). Massgebend für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen Preis und Leistung ist i.d.R. der reale Markt- bzw. Verkehrswert, wie er sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ergibt (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 36, m.w.H.).

5. Der Grund für die Unterlegenheit des Betroffenen kann nach dem Gesetz alternativ in einer Zwangslage, einer Abhängigkeit, einer Unerfahrenheit oder einer Schwäche im Urteilsvermögen bestehen. Diese Aufzählung ist abschliessend (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 6, m.w.H.)

6. Das Wuchergeschäft muss sodann durch Ausbeutung der Unterlegenheit zustande gekommen sein, also objektiv vom Betroffenen gerade wegen seiner Inferiorität abgeschlossen worden sein (DONATSCH, a.a.O., S. 315). Jede Ausbeutung setzt eine gewisse Mitwirkung des Opfers voraus. Insofern ist die «Einwilligung» des Bewucherten ein typisches Merkmal des Wuchertatbestandes. Es ist deshalb unerheblich, vom wem die Initiative für den Abschluss des Geschäfts ausgegangen ist, und dass der Betroffene damit einverstanden gewesen ist oder gar darauf bestanden hat (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 44).

7. Der Vorsatz muss sich namentlich auf die Schwächesituation beim Opfer, deren Ausnutzung zur Erzielung der weit übersetzten Gegenleistung ("Ausbeutung") sowie auf das offensichtliche Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung erstrecken. Der Täter braucht nur zu wissen oder in Kauf zu nehmen, dass die Vermögensvorteile gegenüber den Leistungen weit übersetzt sind; die Bewertung des Missverhältnisses als "offensichtlich" i.S. der Norm ist dagegen nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Schwächesituation, deren Bedeutung der Täter nur nach laienhafter Parallelbewertung erkennen muss (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 50, m.w.H. auf Literatur und Rechtsprechung).

B. Subsumtion

1. Unterlegenheit / Inferiorität

1.1. Sämtliche Geschädigten befanden sich in einer Zwangslage, indem sie – wie in den Anhängen 1-3 unter der persönlichen Situation aufgeführt – in der Stadt Zürich bzw. deren Region auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft waren. Ursache hierfür war, dass sie entweder die Asylunterkünfte verlassen mussten, dass sie ihre früheren Wohnungen (bspw. wegen Renovationen) verloren oder dass sie diese aus persönlichen Gründen verlassen mussten (bspw. Trennung von Ehepartner, Zuzug von Familie des Wohnpartners) oder dass sie wegen einer neuen Stelle nach Zürich kamen oder weil sie auf der Suche nach einem neuen Job waren und sich hier grössere Chancen auf eine Stelle erhofften. Viele Geschädigten mussten überdies von den Asyl- oder Sozialhilfebehörden in finanzieller Hinsicht unterstützt werden und/oder hatten Betreibungen und Verlustscheine oder waren – zumindest phasenweise – arbeitslos (und damit ohne geregeltes Einkommen), was die Aussichten, eine Wohnung zu finden, zusätzlich schmälerten. Es kommt hinzu, dass fast alle Geschädigten bloss geringe oder gar keine Deutschkenntnisse hatten und die Gepflogenheiten des hiesigen Wohnungsmarktes nicht kannten, da sie erst vor kurzem aus dem Ausland in die Schweiz eingereist waren oder noch nie auf eigene Faust eine Unterkunft in der Schweiz finden mussten. Auch diese Umstände verkomplizierten die Wohnungssuche erheblich und minderten die Erfolgchancen auf dem Wohnungsmarkt deutlich – selbst wenn die Asyl- und Sozialhilfebehörden letztlich für die Mieten aufkamen. Schliesslich hatten einige der Geschädigten – teilweise gravierende – gesundheitliche Probleme.

1.2. Zudem bewegte sich die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich im tatrelevanten Zeitraum immer unter 0.26% und variierte zwischen 0.02% und 0.18% in Altstetten (Kreis 9) und 0.02% und 0.26% in Affoltern (Kreis 11). In Spreitenbach lag sie leicht höher und bewegte sich zwischen 0.36% und 0.53%. Es herrschte Wohnungsnot.

1.3. In der Literatur wird als Beispiel für eine ernste Bedrängnis im Sinne einer Zwangslage der Fall von Mietwucher ausdrücklich erwähnt. WEISSENBERGER führt unter Hinweis auf die Bundesgerichtsentscheide BGE 93 IV 85 E. 5 und BGE 92 IV

132 E. 2 aus, dass eine Zwangslage bspw. vorliegen könne, wenn jemand irgendeine Wohnung oder eine solche (berufs- oder ausbildungsbedingt) an einem bestimmten Ort benötige oder wenn ein Sozialhilfeempfänger nur eine massiv über-
teuerte Unterkunft finde (wobei nicht bedeutsam sei, ob die staatliche Behörde ge-
täuscht werde oder eine überteuerte Unterkunft zu wucherischen Bedingungen be-
zahle; BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 12; so auch TRECHSEL/CRAMERI mit
Verweis auf dieselben Bundesgerichtsentscheide [PK StGB-TRECHSEL/ CRAMERI,
3. Aufl. 2018, Art. 157 N 3]). Auch FEST weist darauf hin, dass drohende Woh-
nungsnot eine Zwangslage bilden kann (FEST, in: Ackermann (Hrsg.), Wirtschafts-
strafrecht der Schweiz, 2. Aufl. 2021, § 13 N 383). Schliesslich hat auch die neuere
höchstrichterliche Rechtsprechung eine Zwangslage insbesondere für Mieter bei
Wohnungsnot und für einen arbeitslosen Mieter, der Sozialhilfe bezieht und ge-
sundheitliche Probleme hat, bejaht (Urteil des Bundesgerichtes 6B_301/2020 vom
28. April 2020 E. 1.1.1 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichtes 6B_388/2018
vom 13. September 2018 E. 1.2).

1.4. Angesichts dieser Erwägungen befanden sich sämtliche Geschädigten res-
pektive (Unter-)Mieter der Beschuldigten in einer Zwangslage im Sinne des Wu-
chertatbestandes von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB.

2. Offenbares Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung

2.1. Die Beschuldigte (unter-)vermietete den in Anhängen 1-3 aufgeführten Ge-
schädigten (mit Ausnahme von (TT)) Zimmer in ihren drei Wohnungen zu Mietprei-
sen, die mehr als 25% über einem marktüblichen und angemessenen Mietzins la-
gen.

2.2. WEISSENBERGER erachtet bei einem Missverhältnis zwischen Leistung und
Gegenleistung von 20% den Wuchertatbestand als objektiv erfüllt. Weiter führt er –
unter Hinweis auf weitere Kommentatoren – aus, dass bei Kleinkrediten Zinsen ab
einem Satz von 18-20% pro Jahr regelmässig als wucherisch werden gelten müs-
sen. In anderen Bereichen werde man Wucher bei einem Missverhältnis zwischen
den Leistungen spätestens ab 25% annehmen müssen, in jedem Fall aber ab 35%
(BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 38).

2.3. Das Bundesgericht erachtete im Bereich des Mietwuchers einen Mietzins von 25% über dem marktmässig gerechtfertigten Mietzins als grobes und offenbares Missverhältnis (BGE 92 IV 132 E. 1).

2.4. Betreffend sämtlicher in den Anhängen 1-3 aufgeführten Mietverhältnisse – mit einer Ausnahme (vgl. sogleich) – ist in Nachachtung dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung und der angeführten Literaturstelle im Basler Kommentar (mit weiteren Zitaten) von einem offenbaren Missverhältnis zwischen Leistung (Mietobjekt) und Gegenleistung (Mietzins) auszugehen, da die von der Beschuldigten verlangten Mietzinse 25% über dem angemessenen Mietzins lagen. Lediglich hinsichtlich des Mietverhältnisses von (TT) ist dies nicht der Fall. Sein Mietzins von CHF 1'100.– liegt nicht 25% über dem angemessenen Mietzins (Anhang 2 Zeile 4; vgl. oben Ziff. II.G.3.5.1).

2.5. Die – zumindest teilweise – sehr geringen Zimmerflächen sind bereits bei der Beurteilung des Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung einbezogen, indem sie in die Berechnung der effektiven Nettomietzinse einfließen (vgl. oben Ziff. II.G).

2.6. Demgegenüber kommt hinzu, dass die Zimmer bzw. Wohnungen mehrheitlich in ungenügendem hygienischem Zustand waren und teilweise bauliche Mängel (beispielsweise Abtrennung von Zimmern bloss mittels Spanplatten, was zu starker Ringhörigkeit und einem Fehlen an Privatsphäre führte) aufwiesen. Ferner gab es in einer Wohnung gesundheitsgefährdenden Schimmel. Diese Wohnung war überdies auch einmal von Deutschen Schaben befallen und es gab Ratten. Schliesslich waren alle drei Wohnungen überbelegt und demzufolge übernutzt, was die Wohnqualität zusätzlich herabsetzte, zumal dauerhaft keine bzw. keine genügende Reinigung der Allgemeinräume durchgeführt wurde. Diese Umstände verstärken das Missverhältnis von Leistung (vermietetes Zimmer in jeweiliger Wohnung) und Gegenleistung (Mietzins) noch zusätzlich.

3. Ausbeutung / Kausalzusammenhang zwischen der Unterlegenheit des Opfers und dem offenbarem Missverhältnis der Leistungen

3.1. Mit dem Begriff des «Ausbeutens» wird lediglich verdeutlicht, dass zwischen der Situation der Unterlegenheit beim Opfer und dem offenbaren Missverhältnis der Leistungen ein Kausal- oder Motivationszusammenhang bestehen muss; der Täter muss die Unterlegenheit des Betroffenen kennen und sie bewusst zur Erlangung übermässiger Vermögensvorteile ausnutzen (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 43). Das Wuchergeschäft muss durch Ausbeutung der Unterlegenheit zustande gekommen, also objektiv vom Betroffenen gerade wegen seiner Inferiorität abgeschlossen worden sein (DONATSCH, a.a.O., S. 315).

3.2. Gemäss erstelltem Sachverhalt wusste die Beschuldigte, dass die Geschädigten (aus verschiedenen Gründen) auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft waren. Ebenso kannte sie die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich (und deren Umgebung [Spreitenbach]) und wusste demzufolge, dass die Geschädigten keine oder kaum eine andere Unterkunft finden würden. Indem die Beschuldigte es grösstenteils unterliess, Betreibungsregistrauszüge, Referenzen bei vormaligen Vermietern oder anderweitig übliche Erkundigungen im Vorfeld des Abschlusses der Mietverträge einzuholen, musste die Beschuldigte damit rechnen, dass es sich – auch bei nicht von einer Asyl- oder Sozialbehörde unterstützten Personen – um Personen aus den schwächsten sozialen Schichten in finanziell schwierigen Verhältnissen auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft handelte, die sonst keine oder kaum eine andere Bleibe finden würden. Die Beschuldigte kannte die jeweilige Zwangslage der Geschädigten respektive nahm zumindest in Kauf, dass sie sich in einer solchen befanden, und vermietete ihnen trotzdem ein Zimmer zu einem nicht angemessenen Mietzins. Auf der anderen Seite hatten die Geschädigten keine andere Möglichkeit, als das Mietverhältnis mit der Beschuldigten einzugehen, da sie wegen ihrer jeweiligen persönlichen Situationen keine andere Unterkunft fanden. In diesem Sinne waren sie – mit der Verteidigung – mit der Wohnung an und für sich als auch dem Mietzins (act. 110 S. 2) tatsächlich einverstanden. Wie ausgeführt ist beim Tatbestand des Wuchers allerdings unerheblich, ob der Betroffene mit dem Geschäft einverstanden ist oder gar darauf bestanden hat (vgl. oben lit. A.6). Diesem Vorbringen der Verteidigung ist deswegen

nicht zu folgen. Der erforderliche Kausal- oder Motivationszusammenhang zwischen der Situation der Unterlegenheit beim Opfer und dem offenbaren Missverhältnis der Leistungen liegt vor.

4. Zwischenfazit

Der objektive Tatbestand des Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB ist erfüllt.

C. Subjektiver Tatbestand / Vorsatz

1. Der Vorsatz muss sich auf das offensichtliche Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung sowie auf die Unterlegenheit des Opfers beziehen (Urteil des Bundesgerichtes 6B_301/2020 vom 28. April 2020 E. 1.1). Der Täter braucht nur zu wissen oder in Kauf zu nehmen, dass die Vermögensvorteile gegenüber den Leistungen weit übersetzt sind; die Bewertung des Missverhältnisses als "offensichtlich" i.S. der Norm ist dagegen nicht erforderlich (BGE 80 IV 21 E. 3). Gleiches gilt für die Schwächesituation, deren Bedeutung der Täter nur nach laienhafter Parallelbewertung erkennen muss (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 50).

2. Da mit dem Begriff "Ausbeuten" lediglich bestärkt wird, dass zwischen Unterlegenheit und Vertragsabschluss ein Motivationszusammenhang bestehen und dass der Vorsatz des Täters sich auf sämtliche Tatbestandsmerkmale richten muss (TRECHSEL/CRAMERI, a.a.O., Art. 157 N 11), ist zunächst auf obenstehende Erwägungen (lit. B.3.2) zu verweisen. Die folgenden Ausführungen sind daher teilweise Wiederholungen und als blosser Ergänzungen oder Präzisierungen anzusehen.

3. Die Beschuldigte musste es aufgrund der Umstände zumindest für möglich halten, dass es sich bei den Geschädigten um Personen auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft handelte, die wegen ihrer schwierigen finanziellen und persönlichen Verhältnisse sowie ihrer Unerfahrenheit auf dem angespannten Wohnungsmarkt in der Region Zürich keine oder kaum eine andere Unterkunft finden würden. Daher musste es sich der Beschuldigten aufdrängen, dass die Geschädigten auf den Abschluss der Mietverträge angewiesen waren – mit dem von ihr festgelegten Mietzins. Dass die Mietzinse in keinem vernünftigen Verhältnis zu den von

ihr zur Verfügung gestellten Zimmern/Wohnungen standen, nahm die Beschuldigte in Kauf, passte sie die Mietzinse grösstenteils doch einfach an den Maximalbetrag an, der von den Asyl- bzw. Sozialbehörden übernommen wurde. Aufgrund ihrer regelmässigen Besuche in den Wohnungen und der Mängelrügen kannte sie zudem die Zustände in den Wohnungen, zumal sie die zusätzlichen Unterteilungen der Zimmer mittels Spanplatten selber veranlasste.

4. Die Beschuldigte handelte somit zumindest mit Eventualvorsatz. Weitere subjektive Tatbestandselemente müssen nicht vorliegen. Der subjektive Tatbestand ist erfüllt.

D. Gewerbsmässigkeit

1. Ein Täter handelt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichtes 6B_1214/2019 vom 1. Mai 2020 E. 3.3) gewerbsmässig, wenn sich aus der Zeit und den Mitteln, die der Täter für die deliktische Tätigkeit aufwendet, aus der Häufigkeit der Einzelakte innerhalb eines bestimmten Zeitraums sowie aus den angestrebten und erzielten Einkünften ergibt, dass er die deliktische Tätigkeit nach der Art eines Berufes ausübt. Aus den Umständen des konkreten Falles muss sich ergeben, dass sich der Täter darauf eingerichtet hat, durch sein deliktisches Handeln relativ regelmässige, einen namhaften Beitrag an die Finanzierung seiner Lebensgestaltung darstellende Einnahmen zu generieren. Zudem muss er die Tat bereits mehrfach begangen haben und es muss aus den gesamten Umständen geschlossen werden, er sei zu einer Vielzahl unter den entsprechenden Tatbestand fallender Handlungen bereit gewesen (BGE 129 IV 188 E. 3.1.2; 119 IV 129 E. 3a; Urteile 6B_793/2019 vom 12. September 2019 E. 1.2; 6B_860/2018 vom 18. Dezember 2018 E. 4.3; je mit Hinweisen).

2. Angesichts des erstellten Sachverhaltes steht ausser Frage, dass die Beschuldigte gewerbsmässig gehandelt hat. Der Deliktszeitraum erstreckt sich über sechseinhalb Jahre und die Beschuldigte schloss zahlreiche wucherische Mietverträge (31 an der (Adresse 1), sieben (Adresse 2), drei an der (Adresse 3)). Zudem ging sie in besagter Zeitspanne (mit Ausnahme von einer Massagetätigkeit im

Jahr 2010) keiner anderen Erwerbstätigkeit nach und die Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit waren ihre einzige Einnahmequelle. Schliesslich verwendete sie die Einkünfte aus den Vermietungen zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes (vgl. dazu vorne Ziff. II.L).

E. Fazit

Rechtfertigungsgründe sind nicht ersichtlich. Dasselbe gilt in Bezug auf Schuldausschlussgründe. Angesichts der obenstehenden Erwägungen ist die Beschuldigte demzufolge des gewerbsmässigen Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB schuldig zu sprechen.

IV. Sanktion

A. Parteianträge

1. Die Staatsanwaltschaft beantragt die Bestrafung der Beschuldigten mit einer Freiheitsstrafe von 36 Monaten (act. 89/5 S. 10; act. 109 S. 1).
2. Die Verteidigung erachtet eventualiter (für den Fall einer Verurteilung) eine Freiheitsstrafe von 18 Monaten als angemessen (act. 110 S. 13).

B. Anwendbares Recht

Die Beschuldigte hat die zu beurteilende Straftat vor Inkrafttreten der seit 1. Januar 2018 geltenden neuen Bestimmungen des Allgemeinen Teils des Strafgesetzbuches (Änderung des Sanktionsrechts; AS 2016 1249) begangen. Das geltende (neue) Recht ist daher auf diese nur anzuwenden, sofern es für die Beschuldigte im konkreten Fall zu einem günstigeren Ergebnis führt (Art. 2 Abs. 2 StGB; DONATSCH, in: DONATSCH/HEIMGARTNER/ISENRING/WEDER [Hrsg.], Kommentar zum StGB, 20. Aufl. 2018, Art. 2 N 10). Die am 1. Januar 2018 in Kraft getretene Revision erschöpft sich in Bezug auf die Strafen in der Zurückdrängung der Geldstrafen (Maximum von 180 Tagessätzen) und der grundsätzlichen Ausdehnung der Freiheitsstrafen (Regelminimum von drei Tagen anstatt 6 Monaten (HEIMGARTNER, in: DONATSCH/HEIMGARTNER/ISENRING/WEDER [Hrsg.], Kommentar zum StGB, a.a.O., Art. 34 N 1). Da die Beschuldigte mit einer Freiheitsstrafe bestraft werden wird, ist

das geltende (neue) Sanktionsrecht nicht milder und demzufolge nicht anzuwenden.

C. Grundsätze

1. Strafraahmen

1.1. Die Beschuldigte hat sich des gewerbsmässigen Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB schuldig gemacht. Diese Bestimmung sieht einen Strafraahmen von Freiheitsstrafe von einem Jahr bis zu zehn Jahren vor (Art. 157 Ziff. 2 StGB).

1.2. Art. 49 StGB gelangt nach der Rechtsprechung bei gewerbsmässigen Delikten als Kollektivdelikte nicht zur Anwendung, da die Strafschärfung bereits durch die Qualifizierung im besonderen Teil des StGB vorgesehen ist (BGE 116 IV 121 E. 2b/aa; bestätigt in Urteil des Bundesgerichtes 6B_1366/2016 vom 6. Juni 2017 E. 4.4.2).

2. Straferhöhende und strafmindernde Umstände

Innerhalb des Strafraahmens misst das Gericht gemäss Art. 47 Abs. 1 StGB die Strafe nach dem Verschulden des Täters zu (Tatkomponente), wobei es auch das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse sowie die Wirkung der Strafe auf das Leben des Täters berücksichtigt (Täterkomponente). Im Einzelnen (zum Ganzen HEIMGARTNER, in: DONATSCH/HEIMGARTNER/ISENRING/WEDER [Hrsg.], Kommentar zum StGB, a.a.O., Art. 47 N 5 ff. m.w.H.; vgl. auch BGE 136 IV 55 E. 5.4 ff.; BGE 134 IV 60 E. 5.3; BGE 117 IV 112 E. 1):

2.1. Die Tatkomponente, das objektive und subjektive Verschulden, wird nach der Schwere der Verletzung oder Gefährdung des betroffenen Rechtsguts, nach der Verwerflichkeit des Handelns, den Beweggründen und Zielen des Täters sowie danach bestimmt, wie weit der Täter nach den inneren und äusseren Umständen in der Lage war, die Gefährdung oder Verletzung zu vermeiden (Art. 47 Abs. 2 StGB).

2.1.1. Als Ausgangspunkt ist die objektive Schwere des Delikts festzulegen und zu bewerten. Dabei ist anhand des Ausmasses des Erfolgs sowie auf Grund der Art

und Weise des Vorgehens zu beurteilen, wie stark das strafrechtlich geschützte Rechtsgut beeinträchtigt worden ist (Deliktsbetrag, Gefährdung/Risiko, Zahl der Verletzten, körperliche und psychische Schäden beim Opfer, Sachschaden etc.). Ebenfalls von Bedeutung sind die kriminelle Energie, der Tatbeitrag bei Tatausführung durch mehrere Täter sowie ein allfälliger Versuch.

2.1.2. Hinsichtlich des subjektiven Verschuldens sind insbesondere das Motiv, die Beweggründe, die Willensrichtung, das Mass an Entscheidungsfreiheit und die Intensität des deliktischen Willens des Täters zu beurteilen: Je leichter es für den Täter gewesen wäre, die Norm zu respektieren, desto schwerer wiegt die Entscheidung gegen sie.

2.1.3. Zu beachten ist ferner das sogenannte Doppelverwertungsverbot: Dieses besagt, dass Umstände, die zur Anwendung eines höheren oder tieferen Strafrahmens (z.B. eines qualifizierten oder privilegierten Tatbestandes) führen, innerhalb des geänderten Strafrahmens nicht noch einmal als Straferhöhungs- oder Strafminderungsgrund berücksichtigt werden dürfen, weil dem Täter sonst der gleiche Umstand zweimal zur Last gelegt oder zugutegehalten würde (BGE 142 IV 14 E. 5.4; BGE 118 IV 342 E. 2b). Allerdings ist es dem Sachgericht nicht verwehrt, bei der Strafzumessung zu berücksichtigen, in welchem Ausmass ein qualifizierender oder privilegierender Tatumstand gegeben ist. Dies stellt keine unzulässige Doppelverwertung dar (Urteil des Bundesgerichtes 6B_1302/2020 vom 3. Februar 2021 E. 3.3 [zur Publikation vorgesehen] mit Verweis auf BGE 141 IV 61 E. 6.1.3).

2.1.4. Es liegt im Ermessen des Gerichts, in welchem Umfang es die verschiedenen Strafzumessungsfaktoren berücksichtigt. Das Gericht ist nicht gehalten, in Zahlen oder Prozentsätzen anzugeben, wie es die einzelnen Strafzumessungskriterien berücksichtigt (BGE 136 IV 55 E. 5.6 m.w.H.). Das Gesamtverschulden ist zu qualifizieren und mit Blick auf Art. 50 StGB im Urteil ausdrücklich zu benennen, wobei von einer Skala denkbarer Abstufungen nach Schweregrad auszugehen ist. Hierauf ist innerhalb des zur Verfügung stehenden Strafrahmens die (hypothetische) Strafe zu bestimmen, die diesem Verschulden entspricht.

2.2. Die so ermittelte Strafe kann dann gegebenenfalls aufgrund wesentlicher Täterkomponenten verändert werden. Die Täterkomponente umfasst die persönlichen Verhältnisse, das Vorleben, insbesondere frühere Strafen oder Wohlverhalten, und das Verhalten nach der Tat und im Strafverfahren, insbesondere gezeigte Reue und Einsicht, oder ein abgelegtes Geständnis. Auch ist die Wirkung der Strafe auf das Leben des Täters zu berücksichtigen.

D. Anwendung im vorliegenden Fall

1. Strafraahmen

Der Strafraahmen beträgt Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren (Art. 157 Ziff. 2 StGB).

2. Tatkomponente und hypothetische Einsatzstrafe

2.1. Objektive Tatschwere

2.1.1. Die Beschuldigte schloss mit rund 40 verschiedenen Personen wucherische (Unter-)Mietverträge über Zimmer mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche, Bad und WC. Dies ist eine erhebliche Anzahl. Für eine gewerbsmässige Begehung bewegt sie sich aber noch eher im unteren Bereich. Die vermieteten Zimmer befanden sich in drei verschiedenen Wohnungen/Liegenschaften in der Stadt Zürich (zwei Wohnungen) sowie in Spreitenbach (eine Wohnung).

2.1.2. Angesichts der von ihr gebotenen Leistungen standen die Mietzinse von brutto CHF 900.– bis CHF 1'260.–, die sie für die Wohnungen in der Stadt Zürich ((Adresse 1), Kreis 9, und (Adresse 2), Kreis 11) verlangte, in einem ganz deutlichen Missverhältnis. Die von der Beschuldigten verlangten Nettomietzinse überstiegen die gutachterlich als angemessen eruierten Nettomietzinse um bis zu 150%. Beispielsweise bezahlten einige Geschädigte für ein nur 7.2 m² grosses Zimmer einen Nettomietzins (unter Berücksichtigung von Nebenkosten, WLAN und Reinigung) von CHF 859.07 (bei einem Bruttomietzins von CHF 1'100.–), für welches Zimmer ein Nettomietzins von CHF 343.– angemessen gewesen wäre. Die Zimmer an der (Adresse 3) in Spreitenbach vermietete die Beschuldigte zwar zu günstigeren Mietzinsen von brutto CHF 700.– bis CHF 750.–. Dennoch liegt betreffend das kleinste Zimmer von 7.6 m² immer noch ein wucherischer Mietzins vor.

2.1.3. Der Deliktsbetrag beläuft sich nicht auf die gesamten (Brutto-)Mieteinnahmen von über CHF 600'000.–, sondern nur – aber immerhin – den wucherischen Anteil der Mieteinnahmen von rund CHF 108'000.–. Einen erheblichen Teil der Mieteinnahmen hat sich die Beschuldigte durch ihre Leistung, das Überlassen eines Zimmers in einer ihrer Wohnungen, tatsächlich verdient. Diesbezüglich dürfen jedoch die ungenügenden hygienischen und zumindest teilweise mangelhaften baulichen Zustände, die Gesundheitsgefährdung wegen Schimmelbildung, Schaben- und Rattenbefall sowie die Überbelegung der Wohnungen einhergehend mit deren Übernutzung nicht ausser Acht gelassen werden. Insbesondere die Zustände an der (Adresse 1), in welcher Wohnung im Sommer 2016 elf erwachsene Personen in der ursprünglichen 7-Zimmerwohnung lebten, waren unhaltbar. Zum einen betrug die Breite des Flurs an einer Stelle in der Wohnung an der (Adresse 1) gerade mal noch 57 cm – über die Distanz fast der gesamten Einbauschränke. Zum anderen standen den elf Bewohnern bloss ein Bad (mit WC und Badewanne), eine separate Toilette und eine Küche (mit vier Herdplatten und einem Backofen) zur Verfügung. In den Wohnungen an der (Adresse 3) und (Adresse 2) war die Übernutzung nicht ganz so ausgeprägt. Aber auch (Adresse 2) stand den fünf Mietern bloss eine Toilette zur Verfügung. Überdies musste in allen drei Wohnungen jeweils in den Badezimmern gewaschen werden, da die Waschmaschinen dort standen, was die Wartezeiten für die Badezimmerbenutzung erheblich verlängert haben dürfte.

2.1.4. Die Beschuldigte wusste respektive konnte zumindest davon ausgehen, dass die meisten Geschädigten sich gegen die mangelhaften Zustände in den Liegenschaften nicht zur Wehr setzen können (mangels entsprechender finanzieller und/oder sprachlicher und/oder kognitiver Fähigkeiten). Dass sie angesichts dieses Wissens nichts zur Behebung dieser Unzulänglichkeiten unternahm, wirkt sich ebenfalls leicht verschuldens erhöhend aus.

2.1.5. Verschuldenserschwerend kommt die lange Deliktsdauer von insgesamt mehr als sechs Jahren (Dezember 2010 bis Februar 2017; (Adresse 1): 1. Dezember 2010 bis 28. Juli 2016; (Adresse 2): 1. September 2012 bis 28. Februar 2017;

(Adresse 3): 29. September 2014 bis 31. Januar 2017) hinzu. Zudem liess die Beschuldigte nicht von sich aus von ihrem deliktischen Tun ab, sondern ein anonymes Schreiben an die Stadtpolizei Zürich vom 10. November 2015 führte zur Einleitung des vorliegenden Verfahrens, in dessen Rahmen sie von ihren Vermietungstätigkeiten mit wucherischen Mietzinsen Abstand nehmen musste. Aus der Wohnung an der (Adresse 1) mussten sie und ihre Untermieter Ende Juli 2016 gar gerichtlich ausgewiesen werden.

2.1.6. Sodann ging die Beschuldigte – zumindest nach der Anfangszeit – planmässig und professionell vor. Zunächst plante sie in der Wohnung an der (Adresse 1) traditionelle chinesische Massagen anzubieten und die übrigen, nicht für die Massagetätigkeit benutzten Zimmer zu vermieten, da sie bemerkte, dass nach Zimmern gesucht wurde. Da das Zimmervermietungs Geschäft sehr gut lief, hörte sie schon bald mit der Massagetätigkeit auf und konzentrierte sich fortan ganz auf die Zimmervermietung (act. 15/1 S. 3). Eigens zu diesem Zweck kaufte sie (zusammen mit ihrem Ehemann) im Juni 2012 die Wohnung (Adresse 2) (act. 15/4 S. 2; die Wohnung in Spreitenbach kaufte der Ehemann der Beschuldigten bereits im ... 2006 zum Eigennutzen [act. 15/5 S. 2]). Die Planmässigkeit des Vorgehens zeigt sich schliesslich auch daran, dass die Beschuldigte in allen drei Wohnungen Trennwände einbauen liess, um zusätzliche Zimmer vermieten und höhere Mieteinnahmen erzielen zu können. Insbesondere in der Wohnung an der (Adresse 1) wurde praktisch jedes grössere Zimmer nochmals unterteilt und sogar im Flur ein zusätzliches Zimmer geschaffen – ohne jegliche Rücksicht auf Komfort und Wohnqualität für die (Unter-)Mieter.

2.1.7. Nichtsdestotrotz sind im Rahmen des gewerbsmässigen Mietwuchers noch deutlich schwerwiegendere Ausprägungen vorstellbar. So war die Beschuldigte beispielsweise nicht im Besitz ganzer Liegenschaften mit mehreren Wohnungen, sondern sie vermietete – bloss – die Zimmer von drei verschiedenen Wohnungen.

2.1.8. Das Verschulden ist in objektiver Hinsicht als gerade noch leicht einzustufen.

2.1.9. Ein mittelschweres Verschulden, welches zu einer Einsatzstrafe ungefähr in der Mitte des Strafrahmens (und damit zu einer Einsatzstrafe von 5-6 Jahren) führen würde, liegt entgegen der Staatsanwaltschaft (act. 109 S. 20) noch nicht vor.

2.2. Subjektive Tatschwere

2.2.1. Dass finanzielle Motive die Beschuldigte leiteten, ist tatbestandsimmanent und daher nicht verschuldenserhöhend zu werten. Ebenso gehört – zumindest zu einem grossen Teil – bereits zum Tatbestand des Wuchers, dass die Täter nicht davor zurückschrecken, die Zwangslage der Geschädigten zu ihrem persönlichen finanziellen Profit auszunutzen. Dies vermag sich daher bei der Bewertung des Verschuldens nicht zusätzlich zu Lasten der Beschuldigten auszuwirken. Nichtsdestotrotz ist angesichts des Kaufs einer weiteren Wohnung eigens für den Ausbau der Zimmervermietungstätigkeit und angesichts der in allen Wohnungen vorgenommenen Unterteilungen bestehender Zimmer eine nicht unerhebliche Ausdauer und Zielgerichtetheit im Vorgehen der Beschuldigten festzustellen.

2.2.2. Die Beschuldigte handelte in Bezug auf die wucherischen Mietzinse und die Zwangslage der Geschädigten mit Eventualvorsatz.

2.2.3. Hinweise auf eine verminderte Schuldfähigkeit der Beschuldigten sind nicht auszumachen.

2.2.4. Gesamthaft führt die subjektive Tatschwere zu keiner Relativierung, aber auch zu keiner Erhöhung der objektiven Tatschwere.

2.3. Hypothetische Einsatzstrafe

Die hypothetische Einsatzstrafe ist angesichts des Strafrahmens für gewerbsmässigen Wucher von einem bis zu zehn Jahren bei einem gerade noch leichten Verschulden im oberen Bereich des untersten Drittels des Strafrahmens anzusetzen. Eine hypothetische Einsatzstrafe von 3 Jahren Freiheitsstrafe erscheint dem Verschulden angemessen.

3. Täterkomponente

3.1. Zunächst ist auf das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse der Beschuldigten einzugehen. Dazu lässt sich den Akten sowie ihren Ausführungen in der heutigen Hauptverhandlung im Wesentlichen Folgendes entnehmen (act. 86/1; act. 86/9; act. 107):

3.1.1. Die Beschuldigte wurde am 6. Juni 1964 in [Staat in Asien] geboren. Sie hat zwei jüngere Schwestern. Die Kindheit verbrachte sie bei ihren Eltern in [Stadt in Asien], wo sie während zehn Jahren zur Schule ging. Der Vater ist mittlerweile verstorben. Die jüngste Schwester und die Mutter der Beschuldigten leben heute in [Stadt in Asien], die mittlere Schwester in [Stadt in Asien].

3.1.2. Die Beschuldigte studierte in [Stadt in Asien] Maschinenbau und schloss jenes Studium nach vier Jahren ab. Während den folgenden sieben Jahren arbeitete sie als Ingenieurin in einer Turbinenfabrik in [Stadt in Asien]. Es folgte eine Arbeit in einem Büro bei einem staatlichen Unternehmen während zwei Jahren. Sodann hatte die Beschuldigte eine Führungs-/Managementposition in einem taiwanesischen Unternehmen inne (sie war zuständig für den Bau einer Fabrik, die Glas produzierte). Anschliessend machte sich die Beschuldigte in [Stadt in Asien] im Handel mit Baumaterialien selbständig. Im Jahr 2000/2001 (die Beschuldigte ist sich nicht sicher) immigrierte sie in die Schweiz, da es als Frau wegen der Korruption schwierig sei, in [Staat in Asien] Geschäfte zu machen.

3.1.3. Anfänglich arbeitete die Beschuldigte in der Schweiz nicht und lebte von Erspartem. Im Jahr 2004 begann die Beschuldigte bei der Firma "(Name)" zu arbeiten. Dieser Bürotätigkeit ging die Beschuldigte bis ins Jahr 2007 nach. Nach längerer Arbeitslosigkeit bot sie ab 2010 an der (Adresse 1) Massagen an und begann mit der anklagegegenständlichen Zimmervermietung.

3.1.4. Die Beschuldigte ist zurzeit nicht erwerbstätig. Sie vermietet allerdings immer noch vier Zimmer an der (Adresse 3) in Spreitenbach (vgl. sogleich unten Ziff. 3.1.6).

3.1.5. Die Beschuldigte war zunächst mit (Name) verheiratet. Seit 2006 ist sie mit ihrem Ehemann verheiratet und im Besitz der Niederlassungsbewilligung C. Sie hat keine Kinder.

3.1.6. Die Beschuldigte hat neben den Einnahmen aus der Vermietung der Zimmer der Wohnung in Spreitenbach, welche sich auf brutto ca. CHF 1'800.– bzw. ca. CHF 1'000.– netto monatlich belaufen, keine Einkünfte. Sie wird zusätzlich von ihrem Mann finanziell unterstützt. Die Beschuldigte ist nicht unterhaltspflichtig. Sie bezahlt CHF 800.– für die Miete der Wohnung in ..., in welcher sie mit ihrem Ehemann lebt. Die Beschuldigte gibt an, noch immer Schulden bei ihrem Ehemann von etwa CHF 40'000.– bis CHF 50'000.– zu haben, welche aus dem Wohnungskauf in Zürich-Affoltern stammen würden. Über wesentliches Vermögen verfügt die Beschuldigte nicht. Die Wohnung in Zürich-Affoltern wurde mittlerweile verkauft und steht nicht mehr in hälftigem Miteigentum der Beschuldigten.

3.1.7. In gesundheitlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass die Beschuldigte angibt, im Jahr 2018 einen Schlaganfall erlitten zu haben. Ferner habe sie zufolge der vielen Reinigungsarbeiten Schmerzen an den Händen – vor allem in Zeige- und Ringfinger. Schliesslich führte sie aus, wegen dem Strafverfahren psychisch stark zu leiden.

3.2. Die persönlichen Verhältnisse der Beschuldigten sind bei der Strafzumessung neutral – weder erschwerend noch erleichternd – zu berücksichtigen.

3.3. Im Rahmen der Untersuchung als auch anlässlich der heutigen Hauptverhandlung stellte die Beschuldigte die (strafrechtlich relevanten) Vorwürfe in Abrede, was ihr prozessuales Recht ist und ihr nicht zum Nachteil gereichen darf.

3.4. Die Beschuldigte weist keine Vorstrafen auf (act. 86/4; act. 101), was strafzumessungsneutral zu werten ist.

3.5. Die Verteidigung bringt vor, es liege eine klare Verletzung des Beschleunigungsgebotes vor (act. 110 S. 4 ff.), und auch die Staatsanwaltschaft gesteht der Beschuldigten eine Strafminderung wegen der relativ langen Verfahrensdauer zu (act. 109 S. 22).

3.5.1. Das Beschleunigungsgebot (Art. 5 StPO, Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK) verpflichtet die Behörden, das Strafverfahren voranzutreiben, um die beschuldigte Person nicht unnötig über die gegen sie erhobenen Vorwürfe im Ungewissen zu lassen. Es gilt für das ganze Verfahren. Welche Verfahrensdauer angemessen ist, hängt von den konkreten Umständen ab, die in ihrer Gesamtheit zu würdigen sind. Kriterien sind etwa die Schwere des Tatvorwurfs, die Komplexität des Sachverhalts, die gebotenen Untersuchungshandlungen, die Schwierigkeit und Dringlichkeit der Sache, das Verhalten der Behörden und dasjenige der beschuldigten Person sowie die Zumutbarkeit für diese. Es ist im Sinne einer Gesamtbeurteilung zu prüfen, ob die Strafbehörden das Verfahren innert angemessener Frist geführt haben. Als krasse Zeitlücke, welche eine Sanktion aufdrängt, gilt etwa eine Untätigkeit von 13 oder 14 Monaten im Stadium der Untersuchung, eine Frist von vier Jahren für den Entscheid über eine Beschwerde gegen eine Anklagehandlung oder eine Frist von zehn oder elfeinhalb Monaten für die Weiterleitung eines Falles an die Beschwerdeinstanz (vgl. BGE 143 IV 49 E. 1.8.2; BGE 143 IV 373 E. 1.3.1; BGE 133 IV 158 E. 8; BGE 130 I 269 E. 3.1; BGE 130 I 312 E. 5.1 f.; Urteil 6B_175/2018 vom 23. November 2018 E. 2.2; je mit Hinweisen; zum Ganzen Urteil des Bundesgerichtes 6B_441/2019 vom 12. September 2019 E. 3.1).

3.5.2. Das vorliegende Verfahren wurde durch das anonyme Schreiben vom 10. November 2015 in Gang gebracht. Es folgten die Hausdurchsuchungen/Augenscheine am 26. November 2015, 7. Januar 2016 und 19. September 2016. Die erste Einvernahme der Beschuldigten fand ebenfalls am 19. September 2016 statt. Weitere Einvernahmen folgten am 20. September 2016, 6. Februar 2017, 1. und 14. März 2017, 18. Juli 2017, 7. und 17. Dezember 2018, 18. Februar 2019, 29. November 2019, 13. Dezember 2019, 18. Mai 2020 und 29. Juni 2020 (act. 15/1-14). In der Zeitspanne zwischen Juli 2017 und Dezember 2018, in welcher keine Einvernahmen der Beschuldigten stattfanden, wurden das Gutachten sowie dessen erste Ergänzung erstellt (act. 19/9-27), die rechtshilfeweisen Einvernahmen in [Staat in Europa] durchgeführt (act. 21/1-12) sowie viele Geschädigte einvernommen (z.B. act. 16/1-2; act. 16/5-7; act. 16/9-11; act. 16/31-34; act. 97/2-6; act. 97/10-12; act. 97/14-15; act. 110/1-5). Die Anklage vom 25. September 2020 ging sodann am 5. Oktober 2020 hier ein. Die Hauptverhandlung fand

schliesslich heute, am 7. April 2021, statt. Für die Strafzumessung allenfalls relevante Bearbeitungslücken, welche das Beschleunigungsgebot verletzen, können somit nicht ausgemacht werden.

3.5.3. Allerdings wurde das Verfahren bereits im November 2015 mit dem anonymen Schreiben und der Hausdurchsuchung in der Wohnung an der (Adresse 1) ins Rollen gebracht. Bis zur Anklageerhebung im Spätsommer/Herbst 2020 vergingen somit fast fünf Jahre. Es handelt sich zwar um ein umfangreiches Verfahren, in dessen Rahmen viele Einvernahmen mit diversen Geschädigten durchgeführt und auch ein Gutachten erstellt (und hernach noch ergänzt) werden musste. Dennoch können Strafverfahren ungefähr gleichen Ausmasses in der Regel innert kürzerer Zeit zur Anklage gebracht werden. Die lange Verfahrensdauer ist daher leicht strafmindernd zu berücksichtigen.

3.6. Weitere für die Strafzumessung relevanten Umstände sind nicht ersichtlich.

4. Fazit

4.1. Die nach der Beurteilung der objektiven und subjektiven Tatschwere festgesetzte Einsatzstrafe von 3 Jahren Freiheitsstrafe erfährt durch die Täterkomponente keine Veränderung. Allerdings ist sie wegen der langen Verfahrensdauer leicht zu mindern. Eine Reduktion von drei Monaten bzw. $\frac{1}{4}$ Jahr erscheint angemessen. Die Beschuldigte ist folglich mit einer Freiheitsstrafe von $2\frac{3}{4}$ Jahren zu sanktionieren.

4.2. An diese Sanktion sind zwei Tage Haft (act. 81/2; act. 81/7) anzurechnen (Art. 51 StGB).

V. Vollzug der Strafe

1. Angesichts der Strafhöhe von $2\frac{3}{4}$ Jahren kommt ein vollständig bedingter Vollzug nicht in Frage (Art. 42 Abs. 1 StGB).

2. Das Gericht kann den Vollzug einer Freiheitsstrafe zwischen einem und drei Jahren allerdings teilbedingt aufschieben (Art. 43 Abs. 1 StGB). Für Strafen von

zwei bis drei Jahren – wie hier – gelangt ausschliesslich Art. 43 StGB zur Anwendung (BGE 134 IV 1 E. 5.3.2). Damit liegt der Hauptanwendungsbereich der teilbedingten Strafe bei Freiheitsstrafen zwischen zwei und drei Jahren. Fällt die Legalprognose nicht negativ aus, tritt der teilbedingte Freiheitsentzug an die Stelle des in diesem Bereich nicht mehr möglichen vollbedingten Strafvollzuges (BGE 144 IV 277 E. 3.1.1), denn damit eine teilbedingte Strafe im Sinne von Art. 43 StGB ausgefällt werden kann, müssen die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 1 bis 3 StGB – selbstredend mit Ausnahme der Eingrenzungen bezüglich der Höhe der Freiheitsstrafe – ebenfalls gegeben sein (BGE 134 IV 1 E. 5.3.1).

3. Die Beschuldigte ist Ersttäterin und weist demzufolge keine Vorstrafen aus den letzten fünf Jahren auf (vgl. vorne Ziff. IV.D.3.4). Es ist von der gesetzlichen Vermutung einer günstigen Prognose auszugehen, zumal keine Umstände ersichtlich sind, die gegen das Vorliegen einer solchen sprechen würden (Tatumstände, Vorleben, Leumund, Bewährungsaussichten sowie alle weiteren Tatsachen, die gültige Schlüsse auf den Charakter des Täters zulassen). Vorliegend ist daher eine teilbedingte Freiheitsstrafe auszusprechen.

4. Beim teilbedingten Vollzug darf der unbedingt vollziehbare Teil die Hälfte der Strafe nicht übersteigen und sowohl der aufgeschobene wie auch der zu vollziehende Teil muss mindestens sechs Monate betragen (Art. 43 Abs. 2 und 3 StGB). Für die Festsetzung des aufzuschiebenden und des zu vollziehenden Strafteils gemäss Art. 43 StGB ist als Bemessungsregel das Ausmass des Verschuldens zu beachten, dem in genügender Weise Rechnung zu tragen ist. Das Verhältnis der Strafteile ist so festzusetzen, dass darin die Wahrscheinlichkeit der Legalbewährung des Täters einerseits und dessen Einzeltatschuld anderseits hinreichend zum Ausdruck kommen. Je günstiger die Prognose und je kleiner die Vorwerfbarkeit der Tat, desto grösser muss der auf Bewährung ausgesetzte Strafteil sein. Der unbedingt Strafteil darf das unter Verschuldensgesichtspunkten (Art. 47 StGB) gebotene Mass nicht unterschreiten (BGE 134 IV 1 E. 5.6).

5. Die Staatsanwaltschaft beantragt den Aufschub von 18 Monaten Freiheitsstrafe und den Vollzug von 18 Monaten – und damit eine hälftige Aufteilung zwi-

schen bedingtem und unbedingtem Teil (act. 89/5 S. 10; act. 109 S. 1). Das Verschulden der Beschuldigten wiegt gerade noch leicht und ist – noch – im untersten Drittel des Strafrahmens anzusiedeln (vgl. oben Ziff. IV.D.2.3). Unter Einbezug der sehr guten Bewährungsaussichten der Beschuldigten ist der zu vollziehende Teil auf 11 Monate anzusetzen und sind die restlichen 22 Monate Freiheitsstrafe aufzuschieben.

6. Schiebt das Gericht den Vollzug einer Strafe ganz oder teilweise auf, so bestimmt es dem Verurteilten eine Probezeit von zwei bis fünf Jahren (Art. 44 Abs. 1 StGB). Die Beschuldigte weist keine Vorstrafen auf. Es ist deswegen kein Grund für eine über dem gesetzlichen Minimum liegende Probezeit ersichtlich. Die Probezeit für den aufgeschobenen Teil der Freiheitsstrafe ist auf zwei Jahre festzulegen.

VI. Landesverweisung

A. Anträge

1. Die Staatsanwaltschaft beantragt, die Beschuldigte nach Vollzug der Strafe (Art. 66c Abs. 2 StGB) für fünf Jahre des Landes zu verweisen (act. 89/5 S. 11; act. 109 S. 1).

2. Die Beschuldigte lässt demgegenüber beantragen, dass von der Anordnung einer Landesverweisung abzusehen sei (act. 110 S. 1).

B. Grundsätze der Landesverweisung

1. Per 1. Oktober 2016 wurde die sogenannte Ausschaffungsinitiative gesetzlich umgesetzt. Wird eine Ausländerin oder ein Ausländer wegen eines nach deren Inkrafttreten begangenen Verbrechens oder Vergehens verurteilt, ist vom zuständigen Strafgericht grundsätzlich immer auch die Anordnung einer obligatorischen Landesverweisung nach Art. 66a StGB oder einer fakultativen Landesverweisung nach Art. 66a^{bis} StGB zu prüfen.

2. Das Gericht verweist einen Ausländer, der wegen gewerbsmässigen Wuchers verurteilt wird, unabhängig von der Höhe der Strafe für 5-15 Jahre aus der Schweiz (Art. 66a Abs. 1 lit. c StGB). Die obligatorische Landesverweisung wegen

einer Katalogtat im Sinne von Art. 66a Abs. 1 StGB greift grundsätzlich unabhängig von der konkreten Tatschwere (BGE 144 IV 332 E. 3.1.3). Sie muss auch unabhängig davon ausgesprochen werden, ob es beim Versuch geblieben ist und ob die Strafe bedingt, unbedingt oder teilbedingt ausgefällt wird (BGE 144 IV 168 E. 1.4.1). Nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers soll das Gericht bei der obligatorischen Landesverweisung die Verhältnismässigkeit der Anordnung dieser Massnahme somit grundsätzlich nicht überprüfen. Der Ermessensspielraum der Gerichte wurde vom Gesetzgeber diesbezüglich bewusst eingeschränkt (vgl. Botschaft vom 26. Juni 2013 zur Änderung des Strafgesetzbuchs und des Militärstrafgesetzes, BBl 2013, 5975 ff., S. 6003; wobei in der Folge die Voraussetzung einer Mindeststrafe von sechs Monaten nicht ins geltende Recht übernommen wurde; FIOLKA/VETTERLI, Die Landesverweisung nach Art. 66a StGB als strafrechtliche Sanktion, in: Plädoyer 5/2016, S. 86).

3. Ausnahmsweise kann das Gericht von einer Landesverweisung absehen, wenn ein sogenannter Härtefall im Sinne von Art. 66a Abs. 2 StGB vorliegt, die Tat in entschuldbarer Notwehr (Art. 16 Abs. 1 StGB) oder in entschuldbarem Notstand (Art. 18 Abs. 1 StGB) begangen wurde und die öffentlichen Interessen an der Landesverweisung gegenüber den privaten Interessen der betroffenen Person am Verbleib in der Schweiz nicht überwiegen. Dabei ist der besonderen Situation von Ausländerinnen und Ausländern Rechnung zu tragen, die in der Schweiz geboren und aufgewachsen sind. Abgesehen vom blossen Gesetzeswortlaut liegen zur Härtefallklausel keine weiteren gesetzgeberischen Materialien vor, so dass deren genaue Tragweite letztlich unklar bleibt und vom Gericht nach bestem Wissen und Gewissen auszulegen ist.

4. Als Anlasstaten einer Landesverweisung kommen angesichts des Rückwirkungsverbots nur die nach Inkrafttreten der Art. 66a ff. StGB am 1. Oktober 2016 begangenen Katalogtaten in Betracht (Art. 2 StGB). Das Bundesgericht bestätigte dies in seinem Entscheid 6B_1031/2019 vom 1. September 2020, in welchem es erwog (E. 3.2.2), dass aufgrund des strafrechtlichen Rückwirkungsverbots die neuen Bestimmungen über die Landesverweisung intertemporalrechtlich nur anwendbar seien, wenn das auslösende Delikt nach dem 1. Oktober 2016 begangen

worden sei, was heisse, dass das Strafgericht die Landesverweisung erst dann anordnen könne, wenn der Täter die Anlasstat nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen über die Landesverweisung begangen habe.

C. Anwendung im vorliegenden Fall

1. Die Untermietverhältnisse betreffend die Wohnung an der (Adresse 1) sind hinsichtlich einer allfälligen Landesverweisung von vornherein nicht relevant, da die Beschuldigte und ihre Untermieter per Ende Juli 2016 – und damit vor Inkrafttreten der Bestimmungen über die Landesverweisung am 1. Oktober 2016 – mietrechtlich ausgewiesen wurden und die Mietverhältnisse damit endeten.

2. Demzufolge könnte eine Landesverweisung bloss hinsichtlich der Mietverhältnisse betreffend die Wohnungen (Adresse 2) und (Adresse 3), die über den 1. Oktober 2016 andauerten, angeordnet werden. Voraussetzung ist, dass diese – für sich allein betrachtet – als gewerbsmässiger Wucher anzusehen sind, da es sich bloss beim gewerbsmässigen Wucher, nicht aber beim Grundtatbestand des Wuchers, um eine Katalogtat handelt (vgl. Art. 66a Abs. 1 lit. c StGB). Der Grundtatbestand des Wuchers ist im Katalog von Art. 66a Abs. 1 StGB nicht aufgeführt.

2.1. Betreffend den (Adresse 2) dauerten die Mietverhältnisse von [Privatkläger 13] noch bis zum 31. Dezember 2016, dasjenige von (NG) bis zum 28. Februar 2017, dasjenige von (NT) bis zum 31. Januar 2017 und dasjenige von [Privatkläger 14] bis zum 28. Februar 2017.

2.2. Betreffend die Wohnung an der (Adresse 3) dauerte das Mietverhältnis mit (MW) noch bis zum 31. Januar 2017.

3. Es gingen somit lediglich fünf Mietverhältnisse über den 1. Oktober 2016 hinaus. Von diesen dauerten deren zwei noch fünf Monate (Oktober 2016 bis Februar 2017), zwei dauerten noch vier Monate (Oktober 2016 bis Januar 2017) und eines noch drei Monate (Oktober 2016 bis Dezember 2016). Der wucherische Anteil der Mietzinseinnahmen betrug betreffend [Privatkläger 13] CHF 530.22 (3 x CHF 176.74), betreffend (NG) CHF 419.85 (5 x CHF 83.97), betreffend (NT) CHF 632.64 (4 x CHF 158.16), betreffend [Privatkläger 14] CHF 823.85 (5 x

CHF 164.77) und betreffend (MW) CHF 425.84 (4 x CHF 106.46). Dies ergibt einen Deliktsbetrag von ca. CHF 2'800.– (die [Brutto-]Mieteinnahmen beliefen sich auf CHF 20'700.–). Zwar dürften diese Einnahmen – mit der Staatsanwaltschaft (act. 109 S. 23) – einen wesentlichen Beitrag an den Lebensunterhalt der Beschuldigten während der fünf Monate von Oktober 2016 bis Februar 2017 dargestellt haben. Dennoch darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass es sich um bloss noch fünf Mietverhältnisse handelte, die überdies lediglich noch maximal fünf weitere Monate weiterbestanden. Von einer gewerbsmässigen Tatbegehung nur ab 1. Oktober 2016 mit fünf Mietverhältnissen kann daher nicht (mehr) ausgegangen werden. Mangels Vorliegens einer Katalogtat ab 1. Oktober 2016 ist von einer Landesverweisung abzusehen.

VII. Ausschreibung der Landesverweisung im SIS

Da keine Landesverweisung auszusprechen ist, erübrigt sich auch deren allfällige Ausschreibung im SIS. Vollständigkeitshalber ist darauf hinzuweisen, dass Art. 20 N-SIS-VO im heute geltenden Wortlaut, wonach Drittstaatenangehörige zur Einreise- und Aufenthaltsverweigerung im Schengener Informationssystem (SIS) ausgeschrieben werden können, erst am 1. März 2017 in Kraft trat – und damit nach der Tatbegehung der Beschuldigten. Selbst bei Anordnung einer Landesverweisung hätte diese somit nicht im SIS ausgeschrieben werden können.

VIII. Zivilansprüche

A. Grundzüge des Adhäsionsverfahrens

1. Die geschädigte Person kann zivilrechtliche Ansprüche, welche mit der Straftat konnex sind, entweder selbständig auf dem Weg des Zivilprozesses oder adhäsionsweise durch schriftliches oder mündliches Begehren an das für den Entscheid über die Anklage zuständige Strafgericht geltend machen (Art. 119 in Verbindung mit Art. 122 Abs. 1 StPO). Durch die adhäsionsweise Geltendmachung der Zivilansprüche wird die geschädigte Person zur Privatklägerschaft (Art. 119 Abs. 2 lit. b StPO). Die in der Zivilklage geltend gemachten Forderungen sind zu beziffern und – unter Angabe der angerufenen Beweismittel – kurz schriftlich zu begründen

(Art. 123 Abs. 1 StPO). Zuzufolge der im Zivilprozess geltenden Dispositions- und Verhandlungsmaxime ist das Gericht auch im Adhäsionsverfahren sowohl an die Parteianträge als auch an die entsprechenden Begründungen gebunden (BSK StPO-DOLGE, Art. 122 N 22 ff.).

2. Das mit der Strafsache befasste Gericht beurteilt den Zivilanspruch ungeachtet des Streitwerts (Art. 124 Abs. 1 StPO). Das Gericht entscheidet über die anhängig gemachte Zivilklage, wenn es die beschuldigte Person: a) schuldig spricht oder b) freispricht und der Sachverhalt spruchreif ist (Art. 126 Abs. 1 StPO). Die Zivilklage wird auf den Zivilweg verwiesen, wenn: a) das Strafverfahren eingestellt oder im Strafbefehlsverfahren erledigt wird; b) die Privatklägerschaft ihre Klage nicht hinreichend begründet oder beziffert hat; c) die Privatklägerschaft die Sicherheit für die Ansprüche der beschuldigten Person nicht leistet; d) die beschuldigte Person freigesprochen wird, der Sachverhalt aber nicht spruchreif ist (Art. 126 Abs. 2 StPO).

3. Wäre die vollständige Beurteilung des Zivilanspruchs unverhältnismässig aufwendig, so kann das Gericht die Zivilklage nur dem Grundsatz nach entscheiden und sie im Übrigen auf den Zivilweg verweisen. Ansprüche von geringer Höhe beurteilt das Gericht nach Möglichkeit selbst (Art. 126 Abs. 3 StPO).

B. Schadenersatz

1. Wer einem andern widerrechtlich Schaden zufügt, sei es mit Absicht, sei es aus Fahrlässigkeit, wird ihm zum Ersatz verpflichtet (Art. 41 Abs. 1 OR). Voraussetzungen einer Ersatzpflicht sind: Schaden, Widerrechtlichkeit, Kausalzusammenhang und Verschulden. Ein Schaden ist eine unfreiwillige Vermögenseinbusse, welche in Form einer Minderung der Aktiven, einer Mehrung der Passiven oder als entgangener Gewinn auftreten kann. Widerrechtlichkeit liegt vorbehaltlich einer Rechtfertigung stets vor, wenn die Schädigung in ein absolut geschütztes Rechtsgut wie die körperliche Integrität eingreift. Der natürliche Kausalzusammenhang ist gegeben, wenn ein Verhalten unabdingbare Voraussetzung für ein Schadensereignis ist. Ein solcher Kausalzusammenhang ist adäquat, wenn eine Ursa-

che nach dem natürlichen Lauf der Dinge und den Erfahrungen des Lebens geeignet ist, einen Erfolg wie den eingetretenen herbeizuführen oder mindestens zu begünstigen. Ein Verschulden ist sodann sowohl bei (direktem oder eventuellem) Vorsatz als auch bei Fahrlässigkeit zu bejahen (BSK OR I-KESSLER, Art. 41 N 3, N 14 ff., N 33 und N 45 ff.).

2. Die Privatkläger [Privatkläger 1], [Privatkläger 2], [Privatkläger 3], [Privatkläger 5], [Privatkläger 6], [Privatkläger 7], [Privatklägerin 8], [Privatkläger 10], [Privatkläger 11], [Privatkläger 12], [Privatkläger 13] und [Privatkläger 14] verlangen im vorliegenden Verfahren Schadenersatz von der Beschuldigten.

2.1. Der Privatkläger [Privatkläger 1] beantragt Schadenersatz (act. 68/14). Er beziffert und begründet seinen Antrag jedoch nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.2. Der Privatkläger [Privatkläger 2] verlangt Schadenersatz von CHF 5'000.– zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 120/1). Er begründet diesen Antrag jedoch – auch auf entsprechende Nachfrage des Vorsitzenden in der Hauptverhandlung (Prot. S. 5) – nicht. Unterlagen dazu fehlen und er reichte – auch heute – keine ein. Der Privatkläger ist mit seinem Schadenersatzbegehren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.3. Der Privatkläger [Privatkläger 3] verlangt Schadenersatz (act. 68/29). Er beziffert und begründet seinen Antrag aber nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.4. Der Privatkläger [Privatkläger 5] beziffert und begründet seinen Antrag auf Schadenersatz ebenfalls nicht (act. 68/9). Er ist mit seinem Schadenersatzbegehren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.5. Der Privatkläger [Privatkläger 6] verlangt Schadenersatz von CHF 5'500.– zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/12). Er begründet diesen Antrag jedoch nicht. Unterlagen dazu fehlen ebenfalls. Der Privatkläger ist mit seinem Schadenersatzbegehren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.6. Der Privatkläger [Privatkläger 7] verlangt Schadenersatz von CHF 10'000.– (act. 68/15 und act. 104/4). Er begründet diesen Antrag aber nicht. Unterlagen dazu reicht er ebenfalls nicht ein. Der Privatkläger ist mit seinem Schadenersatzbegehren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.7. Die Privatklägerin [Privatklägerin 8] verlangt Schadenersatz zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/14). Sie beziffert und begründet ihren Antrag auf Schadenersatz jedoch nicht, weshalb sie mit ihrem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.8. Der Privatkläger [Privatkläger 10] verlangt Schadenersatz zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/24). Er beziffert und begründet seinen Antrag auf Schadenersatz jedoch nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.9. Der Privatkläger [Privatkläger 11] verlangt Schadenersatz (act. 68/30). Er beziffert und begründet seinen Antrag ebenfalls nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.10. Der Privatkläger [Privatkläger 12] verlangt Schadenersatz von CHF 2'400.– zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 68/32). Er begründet diesen Antrag jedoch nicht. Unterlagen dazu fehlen ebenfalls. Der Privatkläger ist mit seinem Schadenersatzbegehren daher auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.11. Der Privatkläger [Privatkläger 13] verlangt Schadenersatz (act. 104/1). Er beziffert und begründet seinen Antrag jedoch nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

2.12. Der Privatkläger [Privatkläger 14] verlangt Schadenersatz zuzüglich 5% Zins seit Ereignisdatum (act. 104/5). Er beziffert und begründet seinen Antrag auf Schadenersatz jedoch nicht, weshalb er mit seinem Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen ist (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO).

3. Sämtliche Privatkläger sind mit ihren Schadenersatzbegehren damit zufolge mangelnder Bezifferung und/oder Begründung auf den Weg des Zivilprozesses zu verweisen.

C. Genugtuung

1. Wer in seiner Persönlichkeit widerrechtlich verletzt wird, hat Anspruch auf Leistung einer Geldsumme als Genugtuung, sofern die Schwere der Verletzung es rechtfertigt und diese nicht anders wiedergutmacht worden ist (Art. 49 Abs. 1 OR). Für das Bestehen eines Genugtuungsanspruches wird in erster Linie vorausgesetzt, dass der Verletzte als Folge der widerrechtlichen Beeinträchtigung seiner Persönlichkeit schwere physische, psychische oder seelische Leiden ertragen musste und sich die Wiedergutmachung dieser seelischen Unbill aufgrund der objektiven Schwere der Verletzung rechtfertigt. Da nicht jeder Mensch in gleicher Weise auf eine Verletzung seiner psychischen Befindlichkeit reagiert, hat das Gericht hierbei auf einen Durchschnittsmassstab abzustellen (BGE 120 II 97 ff., 98 f.; vgl. auch Urteil des Bundesgerichtes 5A_329/2011 vom 12. Dezember 2011 E. 5.5, m.w.H.). Ferner ist die Genugtuung nur geschuldet, sofern die Schwere der Verletzung es rechtfertigt. Leichte Persönlichkeitsverletzungen bleiben daher ausser Betracht (BSK OR I-HEIERLI/SCHNYDER, Art. 49 N 6 und N 11). Das Bestehen einer seelischen Unbill ergibt sich nicht automatisch aus dem Vorliegen einer rechtswidrigen Persönlichkeitsverletzung. Vielmehr muss derjenige, der aus dem Bestand der seelischen Unbill einen Anspruch ableitet, diesen beweisen und somit auch genügend bestimmt behaupten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung

müssen hierfür die Umstände dargetan werden, welche auf ein subjektiv schweres Empfinden schliessen lassen (BGE 120 II 97 ff., 98 f.).

2. In der Praxis wird einem Geschädigten eines Vermögensdeliktes keine Genugtuung zugesprochen. Im Schrifttum zu Art. 49 OR findet ein solcher Fall – soweit ersichtlich – keine Erwähnung (vgl. z.B. BREHM, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar zum Obligationenrecht, Art. 41-61 OR, 4. Aufl. 2013, Art. 49 N 1 ff.; KESSLER, a.a.O., Art. 49 N 6 ff.; HÜTTE/LANDOLT, Genugtuungsrecht, Zürich/St. Gallen 2013, Band 1 Hütte S. 3, S. 7 ff. und Band 2 Landolt S. 48 ff.). In einzelnen Fällen ist es aber durchaus denkbar, dass die Zusprechung einer Genugtuung angezeigt sein kann. So kann etwa der Verlust eines erheblichen Teils der eigenen Altersvorsorge zu wirtschaftlichen Existenzängsten führen, welche geeignet sind, nicht nur das Wohlbefinden, sondern auch die Gesundheit eines Geschädigten zu beeinträchtigen (so Urteil DG150059 des Bezirksgerichtes Zürich vom 14. September 2015, S. 129 f.).

3. Hier führten die wucherischen Mietzinse der Beschuldigten nicht zu wirtschaftlichen Existenzängsten, welche die Gesundheit eines der Genugtuung beantragenden Privatklägers hätten beeinträchtigen können. Solches wird nicht einmal behauptet. Andere Gründe, die die Zusprechung einer Genugtuung rechtfertigen könnten, werden ebenfalls nicht dargetan und sind nicht ersichtlich. Die Genugtuungsbegehren der Privatkläger [Privatkläger 1], [Privatkläger 2], [Privatkläger 3], [Privatkläger 5], [Privatkläger 6], [Privatklägerin 8], [Privatkläger 9], [Privatkläger 10], [Privatkläger 11], [Privatkläger 12], [Privatkläger 13] und [Privatkläger 14] sind daher allesamt abzuweisen.

IX. Beschlagnahmen, Einziehung, Ersatzforderung

A. Grundlagen

1. Das Gericht verfügt ohne Rücksicht auf die Strafbarkeit einer bestimmten Person die Einziehung von Gegenständen, die zur Begehung einer Straftat gedient haben oder bestimmt waren oder die durch eine Straftat hervorgebracht worden sind, wenn diese Gegenstände die Sicherheit von Menschen, die Sittlichkeit oder

die öffentliche Ordnung gefährden. Das Gericht kann anordnen, dass die eingezogenen Gegenstände unbrauchbar gemacht oder vernichtet werden (Art. 69 StGB; Sicherungseinziehung).

2. Das Gericht verfügt die Einziehung von Vermögenswerten, die durch eine strafbare Handlung erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen, sofern sie nicht dem Verletzten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausgehändigt werden (Art. 70 Abs. 1 StGB). Sind die der Einziehung unterliegenden Vermögenswerte nicht mehr vorhanden, so erkennt das Gericht auf eine Ersatzforderung des Staates (Art. 71 Abs. 1 StGB). Im Hinblick auf die Durchsetzung dieser Ersatzforderung können Vermögenswerte des Betroffenen mit Beschlag belegt werden ("Ersatzforderungsbeschlagnahme"; Art. 71 Abs. 3 StGB).

3. Gemäss Art. 263 Abs. 1 StPO können Gegenstände und Vermögenswerte, die als Beweismittel oder zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht werden oder zur Einziehung in Frage kommen, beschlagnahmt werden. Ist die Beschlagnahmung von Gegenständen bzw. Vermögenswerten nicht schon zuvor aufgehoben worden, so wird bei Abschluss des Verfahrens – nach Anklage mithin durch das Gericht – über die Rückgabe an die berechtigte Person, die Verwendung zur Kostendeckung oder über die Einziehung entschieden (Art. 267 Abs. 3 StPO). Die Strafbehörden können ihre Forderungen aus Verfahrenskosten mit beschlagnahmten Vermögenswerten verrechnen (Art. 442 Abs. 4 StPO).

B. Bargeld

1. Mit Beschlagnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft vom 12. Dezember 2019 wurden Bargeldbeträge von CHF 2'950.– und € 730.– beschlagnahmt (vgl. vorne Ziff. I.D.1). Dieses Bargeld wurden anlässlich der Hausdurchsuchung am Wohnort der Beschuldigten sichergestellt (act. 75/2; act. 76/1-2).

2. Die Beschuldigte führte zu diesen Beträgen aus, bei den CHF 2'950.– handle es sich um Mieteinnahmen. Die Euros seien Einkommen aus der Massagetätigkeit (act. 15/3 S. 6). Am 18. Juli 2017 und am 18. Mai 2020 machte sie keine Angaben

zum sichergestellten Bargeld mehr (act. 15/6 S. 4; act. 15/13 S. 11). Es kann daher nicht mit genügender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass es sich um Mieteinnahmen bzw. Tatlohn oder Tatgewinn handelt. Die beschlagnahmte Barschaft von total CHF 3'725.65 (CHF 2'950.– und € 730.– [bzw. in Schweizer Franken gewechselt CHF 775.65; act. 76/2]) ist folglich zur teilweisen Deckung der der Beschuldigten aufzuerlegenden Verfahrenskosten (vgl. unten Ziff. X.A.2) zu verwenden.

C. Beschlagnahmte Guthaben / Gesperrte Konten

1. Ausgangslage

Es wurden Guthaben von insgesamt CHF 87'612.45 auf vier Konten der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank und der Credit Suisse AG beschlagnahmt (vgl. oben Ziff. I.D). Der Beschuldigten werden die Verfahrenskosten auferlegt (vgl. sogleich unten Ziff. X.A.2). Ob und wenn ja, welche Teile dieser Guthaben deliktischen Ursprungs sind, kann nicht eruiert werden. Mit der Staatsanwaltschaft (act. 109 S. 23 f.) ist daher davon auszugehen, dass es sich um legales Vermögen handelt.

2. Konten bei der Zürcher Kantonalbank

2.1. Die folgenden, mit Verfügung vom 21. Januar 2020 bei der Zürcher Kantonalbank beschlagnahmten Guthaben auf den Konten der Beschuldigten sind daher einzuziehen und zur Kostendeckung zu verwenden:

- Guthaben von CHF 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte,
- Guthaben von CHF 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, sowie
- Guthaben von CHF 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte.

2.2. Die Zürcher Kantonalbank ist anzuweisen, ab dem Konto Nr. (...) einen Betrag von CHF 53'850.50, ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 12'034.20 und ab dem Konto Nr. (...) einen Betrag von CHF 10'255.25 auf das Postkonto des Bezirksgerichtes Zürich, IBAN-Nr. (...), zu überweisen. Im Mehrbetrag sind die entsprechenden Kontosperrern auf den erwähnten drei Konten der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank aufzuheben.

3. Konto bei der Credit Suisse AG

3.1. Auf dem Konto (Konto-Nr. (...)) bei der Credit Suisse AG wurde mit Verfügung vom 21. Januar 2020 ein Guthaben von CHF 22'945.– (Stand 31. Dezember 2019) beschlagnahmt. Jenes Konto lautet auf die Beschuldigte und ihren Ehemann. Die Beschuldigte führte diesbezüglich konstant aus, die Hälfte des Guthabens gehöre ihrem Ehemann, was dieser bestätigte (act. 17/1 S. 7). Es ist deswegen bloss die Hälfte des beschlagnahmten Guthabens – ein Betrag von CHF 11'472.50 – einzuziehen und zur Kostendeckung zu verwenden.

3.2. Die Credit Suisse AG ist anzuweisen, ab dem Konto-Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, einen Betrag von CHF 11'472.50 auf das Postkonto des Bezirksgerichtes Zürich, IBAN-Nr. (...) zu überweisen. Im Mehrbetrag ist die entsprechende Kontosperrere aufzuheben.

D. Weitere beschlagnahmte Gegenstände

1. Gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. a und b StPO wurden am 12. Dezember 2019 folgende Gegenstände beschlagnahmt (act. 77/1):

- 6 Ordnermappen mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3)
- 1 Quittungsblock / 1 Sichtmappe mit losen Quittungen
- 6 Ordner mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3)
- 4 Ordner mit diversen Unterlagen betr. AHV, Urteile, (H) etc.
- 3 USB-Sticks
- 1 Tablet der Marke Samsung Galaxy Tab3
- 1 Mobiltelefon der Marke iPhone 6plus
- 1 Laptop der Marke HP Pavilion

- 1 Mobiltelefon der Marke TCL
- 1 Quittungsbuch, 1 Agenda
- 1 Ordner mit diversen Unterlagen, lautend auf (MY)
- Das Mobiltelefon iPhone 6plus, das Mobiltelefon TCL sowie ein USB-Token der [Staat in Asien] Merchants Bank wurden der Beschuldigten am 24. November 2017 bereits ausgehändigt (act. 76/3 S. 4). Über diese (bereits herausgegebenen) Gegenstände ist heute nicht mehr zu entscheiden, auch wenn die beiden Mobiltelefone sowie der USB-Token der [Staat in Asien] Merchants Bank am 12. Dezember 2019 – versehentlich (act. 102) – noch beschlagnahmt wurden. Die restlichen Gegenstände befinden sich bei der Asservate-Triage der Kantonspolizei Zürich.

2. Die folgenden Gegenstände sind nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides bis drei Monate danach auf erstes Verlangen der Beschuldigten herauszugeben, da es sich nicht um Tatwerkzeuge handelt und sie nicht als Beweismittel benötigt werden. Bei ungenutztem Ablauf dieser Frist sind sie der Lagerbehörde zur Vernichtung zu überlassen:

Asservat-Nr. A010'300'217	6 Ordnermappen mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3)
Asservat-Nr. A010'300'228	1 Quittungsbuch / 1 Sichtmappe mit losen Quittungen
Asservat-Nr. A010'300'239	6 Ordner mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3)
Asservat-Nr. A010'300'240	4 Ordner mit diversen Unterlagen betr. AHV, Urteile, (H) etc.
Asservat-Nr. A010'300'295	2 USB-Sticks
Asservat-Nr. A010'300'342	1 Quittungsbuch, 1 Agenda
Asservat-Nr. A010'300'364	1 Ordner mit diversen Unterlagen, lautend auf (MY)

3. Auch der Laptop "HP Pavilion" sowie das Tablet "Samsung Galaxy Tab3" sind der Beschuldigten nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides bis drei Monate danach auf erstes Verlangen herauszugeben und bei ungenutztem Ablauf der Frist der Lagerbehörde zur Vernichtung zu überlassen, da es sich nicht um

Tatwerkzeuge handelt. Von der Verwertung des Laptops und des Tablets zur Kostendeckung ist abzusehen. Der Laptop "HP Pavilion" sowie das Tablet "Samsung Galaxy Tab3" wurden im September 2016 sichergestellt. Demzufolge weisen sie im jetzigen Zeitpunkt – selbst wenn deren genaues Alter/Kaufdatum unbekannt ist – ein für Elektronikgeräte bereits erhebliches Alter auf. Von einer Verwertung dieser Gegenstände wäre deswegen kein hoher Erlös zu erwarten. Zudem müssten auch noch alle sich darauf befindenden Daten und Dateien gelöscht werden, was weiteren Aufwand generieren würde.

E. Ersatzforderung

Nachdem der Beschuldigten die Verfahrenskosten (teilweise mit Ausnahme der Kosten der amtlichen Verteidigung) auferlegt werden (vgl. unten Ziff. X.A), ist auf den bloss eventualiter gestellten Antrag der Staatsanwaltschaft auf Verpflichtung der Beschuldigten zur Leistung einer Ersatzforderung nicht weiter einzugehen.

X. Kosten- und Entschädigungsfolgen

A. Verfahrenskosten

1. Die Gerichtskosten sind unter Berücksichtigung von § 14 Abs. 1 der Verordnung des Obergerichts über die Gerichtsgebühren vom 8. September 2010 (LS 211.11) auf eine Pauschalgebühr von CHF 12'000.– festzusetzen. Die Kosten der Untersuchung (Gebühr für das Vorverfahren, Auslagen [Gutachten], IRC-Abfragen etc., Auslagen Polizei) belaufen sich auf insgesamt CHF 54'546.15 (act. 89/3) – ohne Kosten der amtlichen Verteidigung. Über die bereits im Untersuchungsverfahren angefallenen Kosten für amtliche Verteidigung ist separat zu befinden (vgl. unten Ziff. 3).

2. Die beschuldigte Person trägt die Verfahrenskosten, wenn sie verurteilt wird (Art. 426 Abs. 1 Satz 1 StPO). Dementsprechend sind die Gerichts- und Untersuchungskosten der Beschuldigten aufzuerlegen.

3. Hinsichtlich der Kosten der amtlichen Verteidigung beantragt die Staatsanwaltschaft deren Auferlegung an die Beschuldigte (act. 89/5 S. 12; act. 109 S. 1).

3.1. Grundsätzlich sind die Kosten der amtlichen Verteidigung, selbst bei einer Verurteilung der beschuldigten Person, auf die Gerichtskasse zu nehmen – unter Vorbehalt einer Rückforderung gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO (Art. 426 Abs. 1 StPO). Der erwähnte Vorbehalt besagt im Wesentlichen, dass die beschuldigte Person, der die Verfahrenskosten auferlegt werden, verpflichtet ist, dem Staat die von ihm festgesetzte Entschädigung für die amtliche Verteidigung zurückzuzahlen, sobald ihre wirtschaftlichen Verhältnisse dies erlauben (Art. 135 Abs. 4 lit. a StPO). Wurde die amtliche Verteidigung gestützt auf Art. 132 Abs. 1 lit. a StPO angeordnet, obwohl die beschuldigte Person über die erforderlichen Mittel zur Bezahlung einer Verteidigung verfügt hätte, erlauben es ihre wirtschaftlichen Verhältnisse grundsätzlich sofort, sie nach Beendigung des Verfahrens zur Rückerstattung der Kosten der amtlichen Verteidigung zu verpflichten. In diesem Fall kann die Rückerstattungspflicht bereits im Endentscheid begründet und verfügt werden (BSK StPO-RUCKSTUHL, Art. 135 N 23).

3.2. Der Beschuldigten wurde die amtliche Verteidigung gestützt auf Art. 132 Abs. 1 lit. a StPO gewährt (act. 82/2). Eine sofortige Kostenaufgabe auch der Kosten der amtlichen Verteidigung wäre somit zulässig, sofern die finanziellen Verhältnisse der Beschuldigten ausreichend erscheinen. Über liquides Vermögen, wesentliche flüssige Mittel oder hohe Einkünfte verfügt sie nicht (vgl. vorne Ziff. IV.D.3.1.6). Zudem ist sie auch nicht mehr hälftige Miteigentümerin der Wohnung (Adresse 2). Deswegen ist heute davon abzugehen, der Beschuldigten die gesamten Kosten der amtlichen Verteidigung aufzuerlegen.

3.3. Allerdings wurden Bankguthaben im Betrag von insgesamt CHF 87'612.45 beschlagnahmt (vgl. oben Ziff. IX.C). Die Kosten der Untersuchung (ohne Kosten der amtlichen Verteidigung) belaufen sich auf CHF 54'546.15 (vgl. oben Ziff. 1). Hinzu kommt die Gerichtsgebühr von CHF 12'000.– (a.a.O.), weshalb Kosten (ohne amtliche Verteidigung) von total CHF 66'546.15 resultieren. Im Umfang des Überschusses von beschlagnahmten Kontoguthaben von CHF 21'066.30 (CHF 87'612.45 abzüglich CHF 66'546.15) sind die Voraussetzungen, der Beschuldigten die Kosten der amtlichen Verteidigung aufzuerlegen, erfüllt, da sie in diesem

Ausmass über flüssige Mittel verfügt. Demzufolge sind ihr die Kosten der amtlichen Verteidigung im Umfang von CHF 21'066.30 heute aufzuerlegen.

3.4. Im Restbetrag sind die Kosten der amtlichen Verteidigung gestützt auf Art. 426 Abs. 1 Satz 2 StPO einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Die Beschuldigte ist jedoch zu verpflichten, diese Entschädigung an den Staat zurückzahlen, sobald es ihre wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben (vgl. Art. 135 Abs. 4 StPO).

B. Entschädigung der amtlichen Verteidigung

1. Der vormalige amtliche Verteidiger der Beschuldigen, Rechtsanwalt Z._____, wurde mit Verfügung der Oberstaatsanwaltschaft vom 27. September 2017 bereits mit CHF 16'911.– entschädigt (act. 82/44).

2. Mit Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 22. Januar 2018 wurde dem (nachmaligen) amtlichen Verteidiger, Rechtsanwalt X._____, eine erste Akontozahlung von CHF 11'391.95 ausgerichtet (act. 83/10/2). Es folgten weitere Akontozahlungen von CHF 10'000.– (Verfügung vom 27. August 2018; act. 83/10/4), von CHF 10'894.50 (Verfügung vom 11. Juni 2019; act. 83/10/6) sowie von CHF 4'751.– (Verfügung vom 18. Mai 2020; act. 83/10/8). Dies ergibt ein Total an Akontozahlungen von CHF 37'037.45, welcher Betrag an sein Honorar anzurechnen ist.

3. Mit Honorarnote vom 6. April 2021 machte der amtliche Verteidiger einen Aufwand in der Höhe von CHF 43'997.30 geltend, wobei der Zeitaufwand für die Hauptverhandlung und die Nachbearbeitung/Abschlussarbeiten noch nicht berücksichtigt wurde (act. 106).

4. Die Hauptverhandlung dauerte (einschliesslich Urteilseröffnung) 4 ½ Stunden. Zudem ist der Weg zur Hauptverhandlung und der Urteilseröffnung mit weiteren zwei Stunden veranschlagt. Schliesslich sind für die Nachbearbeitung bzw. die Abschlussarbeiten weitere 1 ½ Stunden zu berücksichtigen. Zur eingereichten Honorarnote sind somit insgesamt acht Stunden respektive ein Betrag von CHF 1'895.52 (inkl. MwSt.) zu addieren.

5. Ab Anklageerhebung am 25. September 2020 bzw. 5. Oktober 2020 wird somit ein Aufwand von 24.7 Stunden bzw. ein Betrag von rund CHF 5'850.– geltend gemacht. Dieser Betrag erscheint angesichts von § 17 lit. b AnwGebV ohne Weiteres als angemessen.

6. Der (nachmalige) amtliche Verteidiger der Beschuldigten ist folglich mit insgesamt CHF 45'892.80 zu entschädigen, wobei zu berücksichtigen ist, dass bereits Akontozahlungen von total CHF 37'037.45 geleistet worden sind. Diese sind vom Gesamtbetrag von CHF 45'892.80 abzuziehen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschuldigte A.____ ist schuldig des gewerbsmässigen Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 2 StGB.
2. Die Beschuldigte wird bestraft mit 2 $\frac{3}{4}$ Jahren Freiheitsstrafe, wovon bis und mit heute 2 Tage durch Haft erstanden sind.
3. Der Vollzug der Freiheitsstrafe wird im Umfang von 22 Monaten aufgeschoben und die Probezeit auf 2 Jahre festgesetzt. Im Übrigen (11 Monate, abzüglich 2 Tage, die durch Untersuchungshaft erstanden sind) wird die Freiheitsstrafe vollzogen.
4. Von der Anordnung einer Landesverweisung wird abgesehen.
5. Die folgenden Privatkläger werden mit ihren Schadenersatzbegehren auf den Weg des Zivilprozesses verwiesen:
 - a) [Privatkläger 1] (Privatkläger 1)
 - b) [Privatkläger 2] (Privatkläger 2)
 - c) [Privatkläger 3] (Privatkläger 3)
 - d) [Privatkläger 5] (Privatkläger 5)
 - e) [Privatkläger 6] (Privatkläger 6)

- f) [Privatkläger 7] (Privatkläger 7)
- g) [Privatklägerin 8] (Privatklägerin 8)
- h) [Privatkläger 10] (Privatkläger 10)
- i) [Privatkläger 11] (Privatkläger 11)
- j) [Privatkläger 12] (Privatkläger 12)
- k) [Privatkläger 13] (Privatkläger 13)
- l) [Privatkläger 14] (Privatkläger 14).

6. Die Genugtuungsbegehren der folgenden Privatkläger werden abgewiesen:

- a) [Privatkläger 1] (Privatkläger 1)
- b) [Privatkläger 2] (Privatkläger 2)
- c) [Privatkläger 3] (Privatkläger 3)
- d) [Privatkläger 5] (Privatkläger 5)
- e) [Privatkläger 6] (Privatkläger 6)
- f) [Privatklägerin 8] (Privatklägerin 8)
- g) [Privatkläger 9] (Privatkläger 9)
- h) [Privatkläger 10] (Privatkläger 10)
- i) [Privatkläger 11] (Privatkläger 11)
- j) [Privatkläger 12] (Privatkläger 12)
- k) [Privatkläger 13] (Privatkläger 13)
- l) [Privatkläger 14] (Privatkläger 14).

7. Die mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 12. Dezember 2019 aus dem Besitz der Beschuldigten beschlagnahmten und bei der Kasse des hiesigen Bezirksgerichts deponierten Bargeldebeträge von CHF 2'950.– und CHF 775.65 (ursprünglich € 730.–) werden zur teilweisen Deckung der der Beschuldigten aufzuerlegenden Verfahrenskosten verwendet.
8. Die folgenden, mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 21. Januar 2020 bei der Zürcher Kantonalbank beschlagnahmten Guthaben auf den Konten der Beschuldigten werden eingezogen und zur Kostendeckung verwendet:
 - Guthaben von CHF 53'850.51 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte,
 - Guthaben von CHF 12'034.21 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte, sowie
 - Guthaben von CHF 10'255.25 (Stand 31. Dezember 2019) auf dem mit Verfügung vom 19. September 2016 gesperrten Konto Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte.
9. Die Zürcher Kantonalbank wird angewiesen, ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 53'850.50, ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 12'034.20 und ab dem Konto-Nr. (...) einen Betrag von CHF 10'255.25 auf das Postkonto des Bezirksgerichtes Zürich, IBAN-Nr. (...), zu überweisen. Im Mehrbetrag werden die Kontosperrungen auf den drei Konten Konto-Nr. (...), Konto-Nr. (...) und Konto-Nr. (...) der Beschuldigten bei der Zürcher Kantonalbank aufgehoben.
10. Die Hälfte des mit Verfügung der Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich vom 21. Januar 2020 bei der Credit Suisse AG beschlagnahmten Guthabens von CHF 22'945.– (und damit ein Betrag von CHF 11'472.50) auf dem Konto-Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, wird eingezogen und zur Kostendeckung verwendet.

11. Die Credit Suisse AG wird angewiesen, ab dem Konto-Nr. (...), lautend auf die Beschuldigte und ihren Ehemann, einen Betrag von CHF 11'472.50 auf das Postkonto des Bezirksgerichtes Zürich, IBAN-Nr. (...), zu überweisen. Im Mehrbetrag wird die Kontosperrung auf dem Konto-Nr. (...) aufgehoben.
12. Die folgenden, bei der Asservate-Triage der Kantonspolizei Zürich gelagerten Gegenstände werden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides bis drei Monate danach auf erstes Verlangen der Beschuldigten herausgegeben. Bei ungenutztem Ablauf dieser Frist werden sie der Lagerbehörde zur Vernichtung überlassen.

Asservat-Nr. A010'300'217	6 Ordnermappen mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3)
Asservat-Nr. A010'300'228	1 Quittungsblock / 1 Sichtmappe mit losen Quittungen
Asservat-Nr. A010'300'239	6 Ordner mit diversen Unterlagen betr. die Wohnungen (Adresse 1), (Adresse 2) und (Adresse 3)
Asservat-Nr. A010'300'240	4 Ordner mit diversen Unterlagen betr. AHV, Urteile, (H) etc.
Asservat-Nr. A010'300'295	2 USB-Sticks
Asservat-Nr. A010'300'342	1 Quittungsblock, 1 Agenda
Asservat-Nr. A010'300'364	1 Ordner mit diversen Unterlagen, lautend auf (MY)
Asservat-Nr. A010'300'320	1 Laptop "HP Pavilion"
Asservat-Nr. A010'300'308	1 Tablet "Samsung Galaxy Tab3"

13. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf

CHF 12'000.00 die weiteren Auslagen betragen:
CHF 30'000.00 Gebühr Strafuntersuchung § 4 GebStrV;
CHF 1'105.00 Kosten Kantonspolizei Zürich;
CHF 16'911.70 amtliche Verteidigung (vormalig);
CHF 45'892.80 amtliche Verteidigung (RA X.____);
CHF 21'244.15 Gutachten/Expertisen etc.;
CHF 2'197.00 Auslagen Untersuchung.

Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten.

14. Die Kosten der Untersuchung und des gerichtlichen Verfahrens, ausgenommen diejenigen der amtlichen Verteidigung im CHF 21'066.30 übersteigenden Betrag, werden der Beschuldigten auferlegt.
15. Die Kosten der amtlichen Verteidigung werden der Beschuldigten im Umfang von CHF 21'066.30 auferlegt. Im Übrigen werden die Kosten der amtlichen Verteidigung auf die Gerichtskasse genommen, wobei diesbezüglich eine Nachforderung gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO vorbehalten bleibt.
16. Rechtsanwalt X.____ wird für seine Bemühungen und Barauslagen als amtlicher Verteidiger mit insgesamt CHF 45'892.80 (inkl. Mehrwertsteuer; abzüglich Akontozahlungen von CHF 37'037.45) aus der Gerichtskasse entschädigt.
17. Mündliche Eröffnung und schriftliche Mitteilung im Dispositiv an
 - die amtliche Verteidigung im Doppel für sich und zuhanden der Beschuldigten (übergeben)
 - die Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich (übergeben)
 - die Privatklässen 1-14 (versandt)und hernach als begründetes Urteil an
 - die amtliche Verteidigung im Doppel für sich und zuhanden der Beschuldigten
 - die Staatsanwaltschaft II des Kantons Zürich
 - an die Privatklässen bei Ergreifen eines Rechtsmittels oder auf Verlangen innert 10 Tagen nach Erhalt des Dispositivs

sowie nach Eintritt der Rechtskraft an

- den Justizvollzug und Wiedereingliederung Kanton Zürich, Abteilung Bewährungs- und Vollzugsdienste, mit Vermerk der Rechtskraft
 - die Koordinationsstelle VOSTRA/DNA mit Formular A, unter Beilage des Formulars "Löschung DNA-Profil und Vernichtung ED-Material"
 - das Migrationsamt des Kantons Zürich, Berninastrasse 45, Postfach, 8090 Zürich
 - die Kasse des Bezirksgerichts Zürich betr. Disp. Ziff. 8 bis 11
 - die Zürcher Kantonalbank, Recht Steuern & Compliance, Postfach, 8010 Zürich, betr. Disp. Ziff. 8 und 9
 - die Credit Suisse (Schweiz) AG, Rechtsdienst, 8070 Zürich, betr. Disp. Ziff. 10 und 11
 - die Asservaten-Triage, Kantonspolizei Zürich, betr. Disp. Ziff. 12
 - die amtliche Verteidigung betr. Disp. Ziff. 12 bzw. Herausgabefrist.
18. Gegen dieses Urteil kann innert **10 Tagen** von der Eröffnung an beim Bezirksgericht Zürich, 9. Abteilung, Badenerstrasse 90, Postfach, 8036 Zürich, mündlich oder schriftlich **Berufung** angemeldet werden.

Mit der Berufung kann das Urteil in allen Punkten umfassend angefochten werden. Mit der Berufung können gerügt werden:

Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung des Ermessens, Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung, die unvollständige und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit.

Die Berufung erhebende Partei hat binnen **20 Tagen** nach Zustellung des begründeten Entscheids dem Obergericht des Kantons Zürich, Strafkammer, Postfach, 8021 Zürich, eine schriftliche **Berufungserklärung** einzureichen. Sie hat darin anzugeben, ob sie das Urteil vollumfänglich oder nur in Teilen anfecht, welche Abänderungen des erstinstanzlichen Urteils sie verlangt. Werden nur Teile des Urteils angefochten, ist verbindlich anzugeben, auf welche sich die Berufung beschränkt.

Bei offensichtlich verspäteten Berufungsanmeldungen oder Berufungserklärungen wird auf die Berufung ohne Weiterungen nicht eingetreten.

Zürich, 7. April 2021

BEZIRKSGERICHT ZÜRICH
9. Abteilung

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. iur. S. Aeppli

MLaw J. Bischof