

Bezirksgericht Meilen

Abteilung



Geschäfts-Nr.: DG250002-G/U/bk

Mitwirkend: Vizepräsidentin lic. iur. B. Stingel als Vorsitzende, Bezirksrichte-
rinnen lic. iur. S. Leuthold und lic. iur. G. Ramer Jenny sowie Ge-
richtsschreiber MLaw F. Kewan

Urteil vom 18. August 2025

in Sachen

Staatsanwaltschaft See / Oberland,

Anklägerin

gegen

A._____,

Beschuldigter

erbeten verteidigt durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

betreffend **Wucher etc.**

Anklage:

Die Anklageschrift der Staatsanwaltschaft See/Oberland vom 18. März 2025 (act. 27) ist diesem Entscheid beigeheftet.

An der Hauptverhandlung anwesende Parteien:

(Prot.)

- Staatsanwältin MLaw B._____ als Vertreterin der Anklagebehörde;
- Der Beschuldigte persönlich in Begleitung seines erbetenen Verteidigers Rechtsanwalt MLaw X._____.

Vorfrageweise Anträge:

Der Verteidigung (act. 43):

- "1. Es sei die polizeiliche Befragung von A._____ vom 11. August 2023 infolge Verletzung von Art. 131 Abs. 3 StPO für unverwertbar zu erklären, aus den Akten zu entfernen und nicht zu Lasten von A._____ zu verwerten.
2. Es seien die Befragungen von C._____ vom 21. Juli 2023 und vom 21. November 2023 infolge Verletzung des Konfrontationsrechts im Sinne von Art. 6 Ziff. 3 lit. d EMRK für unverwertbar zu erklären, aus den Akten zu entfernen und nicht zu Lasten von A._____ zu verwerten."

Anträge in der Sache:

A. Der Staatsanwaltschaft See/Oberland (act. 23):

- "- Schuldigsprechung von A._____ im Sinne der Anklageschrift
- Bestrafung mit einer Freiheitsstrafe von 18 Monaten
- Gewährung des bedingten Vollzuges der Freiheitsstrafe unter Ansetzung einer Probezeit von 2 Jahren
- Kostenaufgabe (Kosten, inkl. Gebühr für das Vorverfahren von CHF 5'000.00)"

B. Der Verteidigung (act. 46):

- "1. Herr A._____ sei von sämtlichen Vorwürfen vollumfänglich freizusprechen.

2. Es sei Herr A. _____ im Sinne von Art. 429 Abs. 1 lit. b StPO für die wirtschaftlichen Einbussen infolge der notwendigen Beteiligung am Strafverfahren eine Entschädigung in Höhe von mindestens Fr. 22'858.90 (Lohnausfall als selbstständiger Zahnarzt) aus der Staatskasse zuzusprechen.
3. Es sei Herr A. _____ im Sinne von Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO für die angemessene Ausübung seiner Verteidigungsrechte mit Fr. 33'649.40 (inkl. geschätztem Aufwand für die Hauptverhandlung sowie Auslagen und MwSt.) aus der Staatskasse zu entschädigen.
4. Es seien die Verfahrenskosten des Vor- sowie des Hauptverfahrens vollumfänglich und definitiv auf die Staatskasse zu nehmen."

Erwägungen:

1. Verfahrensgang

1.1. Mit Anklageschrift vom 18. März 2025 (act. 27) erhob die Staatsanwaltschaft See / Oberland des Kantons Zürich Anklage gegen A. _____ (nachfolgend: Beschuldigter) wegen Wucher (Dossier A) und versuchtem Wucher (Dossier B). Mit Verfügung des hiesigen Gerichts vom 19. Mai 2025 (act. 28) wurde der Beschuldigte und sein erbetener Verteidiger sowie die Staatsanwaltschaft mit persönlicher Erscheinungspflicht zur Hauptverhandlung am 14. August 2025 vorgeladen und die Gerichtsbesetzung mitgeteilt. In selbiger Verfügung wurde den Parteien Frist angesetzt, um allfällige Beweisanträge zu stellen und zu begründen.

1.2. Mit Eingabe vom 26. Juni 2025 (act. 36) reichte der Beschuldigte seine Stellungnahme und Beweisanträge samt Beilagen (act. 37/1-30) ein. Diese wurden mit Verfügung vom 16. Juli 2025 gutgeheissen (act. 38) und die Parteien mit Informationsschreiben des Einzelgerichts im summarischen Verfahren betreffend Testamentseröffnung im Nachlass C. _____ (nachfolgend: Geschädigte) über die relevanten Informationen betreffend den Nachlass der Geschädigten informiert (act. 42).

1.3. Die Hauptverhandlung fand am 14. August 2025 in Anwesenheit der Anklägerin, des Beschuldigten und dessen erbetenen Verteidigers statt (Prot. S. 7 ff.). Am 21. August 2025 erfolgte die Urteilseröffnung, anlässlich welcher das Urteil mündlich begründet und den Parteien mit unbegründetem Entscheid ausgehän-

digt wurde (Prot. S. 43). Mit Eingabe vom 22. August 2025 (act. 49) meldete die Staatsanwaltschaft See / Oberland Berufung an.

2. Unbestrittener Sachverhalt

2.1. Der Beschuldigte bestreitet nicht, den Bastel-/Hobbyraum am 1. Oktober 2020 zu einem Preis von CHF 25'000.– von der Geschädigten erworben zu haben (act. 36 Rz. 17 ff.). Weiter gab der Beschuldigte an, dass er die Eigentumswohnung in D. _____ für einen Preis von CHF 400'000.– zu erwerben gedachte und von ihm aus auch die (konkrete) Initiative zum Liegenschaftsverkauf ausgegangen sei (act. 3 F/A 2; act. 6/1 F/A 3; act. 36 Rz. 59). Der Beschuldigte bestätigte in seiner Stellungnahme vom 26. Juni 2025 weiter, dass die Geschädigte CHF 200'000.– bis CHF 300'000.– als Kaufpreis abgelehnt habe (act. 36 Rz. 59), wie dies die Staatsanwaltschaft auch in der Anklageschrift (act. 27 S. 3) und der Beschuldigte in seinen Handnotizen formulierte (act. 8/2). Auch war dem Beschuldigten klar, dass der Betrag von CHF 400'000.– weit unter dem Marktwert der Eigentumswohnung lag (act. 3 F/A 2; act. 36 Rz. 58). Zusammen hatten sie ein Schreiben an Herrn E. _____ zur Beauftragung des Notariats zur Ausarbeitung eines Kaufvertrages (act. 8/1) unterschrieben, welches vom Beschuldigten entworfen worden war (act. 3 F/A 10, act. 36 Rz. 60), was sich im Übrigen mit der Schilderung des Beschuldigten deckt.

2.2. Zudem bestätigt der Beschuldigte, dass C. _____ ihre Verkaufsabsicht bzw. die gemischte Schenkung der Eigentumswohnung aufgrund der Intervention von Herrn F. _____ widerrufen habe (act. 3 F/A 21; act. 6/1 F/A 25; act. 7/3 F/A 10).

3. Bestrittener Sachverhalt

Der Beschuldigte wies ein unlauteres Verhalten stets von sich und bestritt insbesondere, das Alter und den Zustand der Geschädigten ausgenutzt zu haben, um ihre Eigentumswohnung vorteilhaft zu erwerben (act. 3 F/A 32). Zudem gab er an, die Geschädigte über die Diskrepanz des vereinbarten Kaufpreises mit dem Marktwert aufmerksam gemacht zu haben (act. 3 F/A 19), woran sich die (inzwischen verstorbene) Geschädigte jedoch nicht mehr erinnern konnte (act. 6/1

F/A 23, act. 6/2 F/A 88). Im späteren Verlauf des Untersuchungsverfahrens machte der Beschuldigte keine Aussage mehr (siehe act. 4 sowie act. 5).

4. Wucher Dossier A

4.1. Anklagevorwurf

Bezüglich des dem Beschuldigten vorgeworfenen Wuchers im Zusammenhang mit dem Bastelraum geht die Staatsanwaltschaft zusammengefasst von folgendem Sachverhalt aus: Am 1. Oktober 2020 habe der Beschuldigte gemeinsam mit seiner Ehefrau G._____ von seiner 90-jährigen Nachbarin, C._____ (Geschädigte), einen Bastel-/Hobbyraum im H._____ [Strasse] 1 in D._____, zu einen Kaufpreis von CHF 25'000 erworben, indem ihr Vertrauen in ihn als ihr Zahnarzt und langjähriger Nachbar, ihre Unerfahrenheit im Immobiliengeschäft und in kaufmännischen Angelegenheiten sowie das beeinträchtigte Urteilsvermögen der Geschädigten ausnutzte. Der Kaufpreis habe weit unter dem damaligen Marktpreis von CHF 30'000.– gelegen, wodurch die Grenzen des verkehrsüblichen Geschäftsverkehrs überschritten worden seien. Der Beschuldigte habe dabei wissentlich und willentlich gehandelt (act. 23).

4.2. Rechtliches

Nach Art. 157 Abs. 1 StGB macht sich des Wuchers schuldig, 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.

Das offenbare Missverhältnis muss bei Vertragsschluss zwischen der Gesamtheit der Vermögensvorteile und sämtlichen Leistungen bestehen (BGE 70 IV 200 E.

3). Ein Missverhältnis ist offenbar, «wenn es in grober Weise gegen die Massstäbe des anständigen Verkehrs verstösst, d.h. wenn 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). Für das Missverhältnis ist der Wert der ausgetauschten Leistungen nach objektiven Gesichtspunkten zu

bemessen und mit dem realen Marktwert zu vergleichen (Botschaft 1991, 1046; BGE 93 IV 85 E. 2). Für die Beurteilung des Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung gibt es keine allgemeingültige numerische Begrenzung, allerdings hat die bundesgerichtliche Rechtsprechung und die Lehre verschiedene numerische Begrenzungen ausgearbeitet (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 38). Zu berücksichtigen sind alle objektiven Umstände des Einzelfalles, namentlich das mit dem Vertragsschluss eingegangene finanzielle Risiko (vgl. BOTSCHAFT 1991, 1046; PK-TRECHSEL/CRAMERI, Art. 157 N 9). So ist ein bundesrechtlicher Höchstzinssatz von 15% für einen Barkredit zulässig (vgl. Art. 14 KKG, Konsumkreditgesetz, SR 211.214.1), allerdings ergibt sich aus einer Verletzung dieses Zinssatzes nicht zwingend ein offenes Missverhältnis (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 38 m.w.H.). Die Grenze für ein offenes Missverhältnis bei Kleinkrediten liegt ungefähr bei einem Zinssatz von 18-20% (PK-TRECHSEL/CRAMERI, Art. 157 N 10). In reglementierten Bereichen bejaht die bundesgerichtliche Rechtsprechung ein offenes Missverhältnis bei einer Differenz zwischen Marktwert und der angebotenen Leistung von mehr als 20%. In anderen Bereichen gilt ein Missverhältnis von 35% als eindeutig übersetzt (Urteil des BGer 6B_195/2012 vom 12. Juli 2012, E 5.3.2 m.w.H.). Sodann wird die Auffassung in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vertreten, dass Wucher bei einem Missverhältnis zwischen den Leistungen bei spätestens 25% anzunehmen ist (BGE 92 IV 132, E. 1).

4.3. Würdigung Wucher (Dossier A)

Der äussere Sachverhalt in Bezug auf den Bastelraum ist unbestritten. Der reale Marktwert des Bastelraums ist mittels Schätzung der I. _____ vom 30. Januar 2025 (act. 15/17) bewiesen. Es sind keine Hinweise ersichtlich, welche an diesem Gutachten zweifeln liessen. Damit steht vorliegend einerseits zur Debatte, ob in rechtlicher Hinsicht die Voraussetzungen des Wuchers erfüllt sind und wenn ja, ob dem Beschuldigten in subjektiver Hinsicht ein tatbestandsmässiges Verhalten vorgeworfen werden kann.

Bei der rechtlichen Würdigung des vorliegenden Wuchertatbestand steht nicht das Zustandekommen des Kaufvertrages im Vordergrund, sondern viel mehr, ob ein offenes Missverhältnis zwischen dem geleisteten Kaufpreis in Höhe von CHF 25'000.– und dem realen Marktwert des Bastelraumes gemäss Schätzung I. _____ in Höhe von CHF 30'000.– vorliegt. Aus den beiden Preisen resultiert eine Differenz in Höhe von CHF 5'000.– und eine prozentuale Differenz vom realen Marktwert zum geleisteten Kaufpreis von 16.67%. Somit hat der Beschuldigte den Bastelraum zu einem Kaufpreis erworben, der 16.67% unter dem realen Marktwert liegt.

Wie ausgeführt liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Bereich von Kleinkrediten ein offenes Missverhältnis und damit Wucher bei einem Zinssatz von 18-20% vor. Im reglementierten Bereich liegt ein solches bei einer Differenz zwischen dem Marktwert und der angebotenen Leistung von mehr als 20% vor. In anderen Bereichen gilt erst ein Missverhältnis von 35% als eindeutig übersetzt. Die vorliegende Differenz von 16.67% zwischen dem geleisteten Kaufpreis und dem realen Marktwert des Bastelraumes liegt somit unter sämtlichen bundesgerichtlich anerkannten numerischen Begrenzungen, weshalb in Bezug auf den Kaufpreis des Bastelraums nicht von einem objektiven offenen Missverhältnis ausgegangen werden kann. Demnach ist der Anklagevorwurf betreffend Dossier A (Bastelraum) bezüglich des Wuchers nach Art. 157 Ziff. 1 StGB nicht erfüllt.

5. Versuchter Wucher (Dossier B)

5.1. Anklagevorwurf

Bezüglich des dem Beschuldigten vorgeworfenen versuchten Wuchers hinsichtlich der Eigentumswohnung geht die Staatsanwaltschaft zusammengefasst von folgendem Sachverhalt aus: Am 15. September 2022 habe der Beschuldigte seine damals 92-jährige Nachbarin, C._____, ersucht, ihm und seiner Ehefrau ihre 4.5-Zimmerwohnung im H.____ [Strasse] 1 in D.____ zu einem Kaufpreis von CHF 200'000.– bis CHF 300'000.– zu verkaufen. Nachdem die Geschädigte diesen ersten Kaufpreis abgelehnt habe, habe ihr der Beschuldigte einen Kaufpreis von CHF 400'000.– vorgeschlagen. Die Geschädigte willigte schliesslich ein, die Wohnung zu diesem Kaufpreis zu verkaufen, obschon dieser Preis erheblich unter dem damaligen Marktpreis von CHF 1'510'000.– lag. Die Einwilligung liesse sich auf das Vertrauen der Geschädigten in den Beschuldigten als ihr Zahnarzt und langjähriger Nachbar, ihre Unerfahrenheit im Immobiliengeschäft und in kaufmännischen Angelegenheiten sowie ihr beeinträchtigtes Urteilsvermögen zurückführen. Der Beschuldigte habe mit dem von ihm initiierten Geschäft zu seinem Vorteil in grober Weise gegen die Massstäbe eines anständigen verkehrsüblichen Geschäfts verstossen. Bereits während der Anbahnung dieses Geschäfts sei die Geschädigte erheblich in ihrer Fähigkeit zur rationalen Bewertung des Angebots und der Tragweite des Rechtsgeschäfts beeinträchtigt gewesen. In der Folge habe die Geschädigte am 17. September 2022 ein vom Beschuldigten verfasstes Schreiben unterzeichnet, welches den Liegenschaftsverwalter E.____ beauftragte, einen Kaufvertrag mitsamt allen nötigen Vorkehrungen für die Übertragung der Wohnung zu einem Preis von CHF 400'000.– beim Notariat J.____ erstellen zu lassen. Zum Verkauf der Eigentumswohnung sei es nicht gekommen, da der Vermögensverwalter der Geschädigten, Dr. iur. F.____, am 13. Oktober 2022 interveniert und die Geschädigte davon überzeugt habe, die Wohnung nicht zu diesem Preis zu verkaufen. Der Beschuldigte habe dabei wissentlich und willentlich gehandelt.

5.2. Vorbemerkung

Da es nicht zum Abschluss des Verkaufsgeschäftes kam, ist - wie eingeklagt - von einem Versuch auszugehen. Nicht jeder Versuch ist indessen strafbar, weshalb sich bei den vorliegenden Tathandlungen des Beschuldigten die Frage stellt, ob die Grenze von der straflosen Vorbereitungshandlung zum strafbaren Versuch nach Art. 22 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 157 Ziff. 1 StGB überschritten wurde. Somit ist nachfolgend auf die Abgrenzung zwischen einer straflosen Vorbereitungshandlung zu einem strafbaren Versuch näher einzugehen.

5.3. Rechtliches

Beim Versuch einer Straftat bleibt es unter anderem, wenn der subjektive Tatbestand erfüllt ist, aber der zur Vollendung der Tat gehörende Erfolg nicht eintritt (Art. 22 StGB). Gemäss Art. 22 Abs. 1 StGB führt der Täter, nachdem er mit der Ausführung eines Verbrechens oder Vergehens begonnen hat, die strafbare Tätigkeit nicht zu Ende bzw. tritt der zur Vollendung der Tat gehörende Erfolg nicht ein oder kann dieser nicht eintreten. Das Strafgesetzbuch enthält keine Legaldefinition des Versuchs. In der Lehre und Rechtsprechung besteht allerdings darüber Einigkeit, dass der Versuch aus zwei Elementen besteht: einerseits dem Tatentschluss (Vorsatz im Sinne von Art. 12 StGB), der den vollumfänglichen subjektiven Tatbestand des in Betracht kommenden Delikts umfasst, und andererseits dem Beginn der Tatausführung (Schweizerisches Strafgesetzbuch, Handkommentar, WOHLERS, Art. 22 N 1).

Beim Tatbestand des Wuchers muss sich der Vorsatz namentlich auf die Schwächesituation beim Opfer (BGE 82 IV 145 E. 2d; 80 IV 15, 20 E. 3), deren Ausnutzung zur Erzielung der weit übersetzten Gegenleistung («Ausbeutung») sowie auf das offensichtliche Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung erstrecken (BGE 130 IV 106 E. 7.2; 92 IV 132, 137 E. 3; 82 IV 145, E. 2d; 80 IV 15, 20 f. E. 3; 70 IV 200 E. 5 a.). Der Täter muss wissen oder in Kauf nehmen, dass das Geleistete im Verhältnis zum realen Marktwert weit übersetzt ist, weshalb es eines Bewusstseins des Täters bedarf, dass es sich um ein offenes Missverhältnis im Sinne von Art. 157 StGB handelt (BGE 80 IV 15, 21 E. 3). In Bezug auf den

Schwächezustand des Opfers gilt, dass der Täter diesen nur in laienhafter Parallelbewertung erkennen muss (BSK StGB-WEISSENBERGER, Art. 157 N 49-50). Sodann ist zu berücksichtigen, dass Wucher mit Vertragsabschluss vollendet ist und ein Versuch nur in Betracht kommt, sofern sich die Vertragsverhandlungen zerschlagen haben (BGE 86 IV 65, 69 E. 2).

Grundsätzlich ist die Schwelle von der straflosen Vorbereitungshandlung zum strafbaren Versuch dann überschritten, wenn der Täter seinen Tatentschluss in Handlungen umsetzt, die zumindest als Beginn der Ausführung der Tat erscheinen (Schweizerisches Strafgesetzbuch, Handkommentar, WOHLERS, Art. 22 N 5). Zur Abgrenzung zwischen der straflosen Vorbereitungshandlung und dem strafbaren Versuch orientiert sich das Bundesgericht in seiner ständigen Praxis an der Formel, dass zur Ausführung der Tat schon jede Tätigkeit zähle, «die nach dem Plan, den sich der Täter gemacht hat, auf dem Weg zum Erfolg den letzten entscheidenden Schritt darstellt, von dem es in der Regel kein Zurück mehr gibt, es sei denn wegen äusserer Umstände, die eine Weiterverfolgung der Absicht erschweren oder verunmöglichen» (BGE 99 IV 153; ferner BGE 104 IV 181; 114 IV 114; 117 IV 384; 117 IV 396). Für die Annahme eines strafbaren Versuchs spricht ferner, wenn zwischen dem Verhalten des Täters und der Verwirklichung des Tatbestands ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht. Dies ist regelmässig dann der Fall, wenn der Täter entweder bereits einzelne Tatbestandsmerkmale verwirklicht hat oder – sofern dies nicht zutrifft – sein Verhalten nach seiner Vorstellung ohne weitere wesentliche Zwischenschritte durch ihn selbst oder durch Dritte in die Tatbestandsverwirklichung einmünden wird (Schweizerisches Strafgesetzbuch, Handkommentar, WOHLERS, Art. 22 N 7).

5.4. Beweismittel

5.4.1. Brief an E. _____ inkl. Widerruf

Der Auftrag an Herrn E. _____, K. _____ AG, zur Ausarbeitung des Kaufvertrages der fraglichen Wohnung erfolgte am 17. September 2022 durch den Beschuldigten und wurde sodann am 13. Oktober 2022 durch die Geschädigte widerrufen (act. 7/4).

5.4.2. Einvernahmen des Beschuldigten (act. 3, act. 4, act. 5)

Der Beschuldigte gab in der polizeilichen Einvernahme vom 11. August 2023 (act. 3) dazu an, er kenne die Geschädigte schon seit vielen Jahren, und sie sei eine Freundin für sie (wohl für seine Familie und ihn). Vor 1.5 Jahren habe die Idee im Raum gestanden, was einmal sein werde, wenn die Geschädigte nicht mehr da sei. Die Geschädigte habe bereits damals die Idee gehabt, dass einmal der Sohn des Beschuldigten, L._____, in ihrer Wohnung leben könnte. Diese Idee sei jedoch in Vergessenheit geraten und erst später sei es zu einem neuen Gespräch gekommen. Zu diesem Gespräch habe der Beschuldigte Anlass gegeben, denn ihm sei die Idee gekommen, dass er die Wohnung der Geschädigten kaufen könne, und diese wiederum ein lebenslanges Wohnrecht habe. Es sei seine Absicht gewesen, der Wohnung Sorge zu tragen und darauf Acht zu geben, dass lebenswerte Menschen in der Wohnung leben würden. In Bezug auf den Preis habe er ihr mitgeteilt, dass er nicht den vollständigen Marktwert der Wohnung bezahlen könne. Die Geschädigte habe sich diesbezüglich kompromissbereit gezeigt, so dass schliesslich der Betrag von CHF 400'000.– im Raum gestanden habe (act. 3 F/A 2). Die Geschädigte habe ihn gebeten, alles Mögliche einzufädeln, damit sie möglichst wenig tun müsse. In der Folge habe er das Schreiben vom 17. September 2022 an Herrn E._____, den Liegenschaftsverwalter (act. 8/1), aufgesetzt. Die Geschädigte habe zu ihm gesagt, für sie sei das Schreiben sehr in Ordnung und habe es sodann unterschrieben. Während der Gespräche mit der Geschädigten habe der Beschuldigte teilweise Handnotizen erstellt, die er zu den Akten reichte (vgl. act. 8/2-4). Dies sei er sich aus seinem Beruf als Zahnarzt gewohnt (act. 3 F/A 10 f.). Weiter sei er von einem Wert der Eigentumswohnung in der Höhe von CHF 1'300'000.– ausgegangen (act. 3 F/A 18).

Weiter schilderte der Beschuldigte sein Gespräch mit dem Notariatsassistenten, M._____. Anlässlich dieses Gesprächs habe Herr M._____ ihn darüber aufgeklärt, dass es sich beim geplanten Verkauf um eine gemischte Schenkung handeln würde. Herr M._____ habe den Wert der Eigentumswohnung auf circa CHF 1'500'000.– geschätzt und sei unter Berücksichtigung des lebenslangen Wohnrechts von einer Schenkung in der Höhe von CHF 850'000.– ausgegangen.

Ferner habe er dem Beschuldigten empfohlen, ein Steuerruling einzuholen. Er würde davor einen Vertrag für die gemischte Schenkung aufsetzen. Zudem sei ein Arztzeugnis von Nöten, um sicherzustellen, dass die Geschädigte noch urteilsfähig sei (act. 3 F/A 11). Auf die Frage, wie der Betrag von CHF 400'000.– zustande gekommen sei, antwortete der Beschuldigte, er wisse es nicht mehr genau, aber es sei im Zusammenhang damit gestanden, wieviel liquide Mittel sich auf seinem Konto befunden haben (act. 3 F/A 15). Er habe die Geschädigte auf die Differenz zum aktuellen Marktwert aufmerksam gemacht (act. 3 F/A 19). Schliesslich sei der Verkauf jedoch aufgrund der Intervention des Treuhänders der Geschädigten, F._____, nicht zustande gekommen. Der Beschuldigte habe aufgrund eines Telefongesprächs mit Herrn F._____ sämtliche Vorgänge beim Notariat J._____, seinem Treuhänder und der Bank gestoppt (act. 3 F/A 21). Der Beschuldigte führte weiter aus, für ihn und die Geschädigte habe der Verkauf damals gestimmt, denn die Geschädigte habe immer wieder betont, dass sie das Geld nicht mitnehmen könne. Sie sei froh, wenn sie (die Familie A.____G.____L._____) die Wohnung übernehmen würden. Auf die Frage, ob er sich damals Gedanken zur Urteilsfähigkeit der Geschädigten gemacht habe, antwortete der Beschuldigte, dass er dies damals noch nicht getan habe, da die Geschädigte sehr gut unterwegs gewesen sei. Er habe mit der Geschädigten über Titel der NZZ diskutiert und die Geschädigte sei selbständig ins N._____ [Veranstaltungszentrum] gegangen. Herr F._____ habe im Hintergrund ihre finanziellen Geschäfte im Griff gehabt. Mittlerweile sehe es für ihn aber aus, dass sowohl die körperlichen als auch geistigen Kräfte der Geschädigten leider abnehmen würden (act. 3 F/A 25 ff.).

In den beiden staatsanwaltschaftlichen Einvernahmen (act. 4 sowie act. 5) verweigerte der Beschuldigte die Aussage.

5.4.3. Zeugeneinvernahme M._____ (Notariatsassistent, act. 7/7)

Der Zeuge M._____ erklärte, er habe den Auftrag, einen Kaufvertrag auszuarbeiten, von der Firma K._____ erhalten. Nach Prüfung der Kaufvertragsangaben seien sie (das Notariat) zum Schluss gekommen, dass der Kaufpreis nicht den üblichen Marktkonditionen entspreche. Aufgrund seiner Beratungs- und Beleh-

rungspflicht habe er die Firma K._____ gebeten, den Kaufpreis offenzulegen resp. zu begründen. Es hätten wohl Rücksprachen stattgefunden, welche nicht protokolliert worden seien. Sodann habe das Notariat einen Vertrag für eine gemischte Schenkung vorbereitet. Drei Wochen später habe jedoch der Beschuldigte ihnen mitgeteilt, dass das Geschäft momentan so nicht zustande kommen werde (act. 7/7 F/A 19, F/A 32, F/A 35). Den Vertragsentwurf habe der Zeuge dem Beschuldigten zugesendet (act. 7/7 F/A 36). Kontakt mit dem Beschuldigten habe der Zeuge nur via Telefon gehabt (act. 7/7 F/A 39). Anlässlich des Telefonats habe er den Beschuldigten wahrscheinlich über die möglichen steuerlichen Konsequenzen aufmerksam gemacht (act. 7/7 F/A 42, F/A 48), denn immer wenn der Parteiwille eine Schenkungskomponente beinhalte, empfehle er ein Steuerruling (act. 7/7 F/A 50). Die Schätzung der Wohnung habe er "Handgelenk mal Pi" vorgenommen, der Grund darin liege in der Rechnungsstellung (act. 7/7 F/A 53 ff.). Der Zeuge weist darauf hin, dass der Schuldbrief im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung unbelastet, d.h. die Wohnung mit keiner Hypothek mehr belastet gewesen sei (act. 7/7 F/A 72 f.). Abschliessend machte der Zeuge die Anmerkung, dass sich dieses Rechtsgeschäft in einer sehr frühen Phase befunden und er lediglich mit der Käuferseite Kontakt gehabt habe. Bevor er die Möglichkeit gehabt habe, sich mit der Geschädigten in Verbindung zu setzen, um insbesondere deren Parteiwillen abzuklären, sei der Rückzug des Geschäfts am 19. Oktober 2022 durch den Beschuldigten kommuniziert worden (act. 7/7 F/A 79).

5.4.4. Einvernahmen von C._____

Wie nachfolgende Würdigung aufzeigt, erübrigte es sich auf die Aussagen der Geschädigten einzugehen, weshalb auch darauf verzichtet werden kann auf deren Verwertbarkeit einzugehen.

5.4.5. Würdigung

Der äussere Sachverhalt wurde vom Beschuldigten grösstenteils anerkannt. Die Diskrepanz des vorläufig vereinbarten Kaufpreises in Höhe vom CHF 400'000.– und des lebenslangen Wohnrechts zugunsten der Geschädigten in Höhe von CHF 250'000.– (vgl. act. 8/1; act.7/9) zum Marktwert der Liegenschaft ist im Übrigen auch durch eine Schätzung der I._____ bewiesen, welche die Eigentumswohnung auf CHF 1'510'000.– schätzte (act. 15/16). Es bestehen keine Hinweise, die dafür sprechen würden, vom Gutachten abzuweichen. Damit steht fest, dass, sofern der Kaufvertrag zustande gekommen wäre, ein offenkundiges Missverhältnis zwischen geleistetem Kaufpreis und dem realen Marktwert bestanden hätte, zumal die Differenz mehr als 50% beträgt. Vorliegend wurde der Kaufvertrag allerdings nicht abgeschlossen bzw. öffentlich beurkundet, weshalb nachfolgend die Handlung des Beschuldigten in Abgrenzung zwischen der straflosen Vorbereitungshandlung und dem strafbaren Versuch einzuordnen ist.

Der Notariatsassistent, M._____, äusserte sich anlässlich seiner Einvernahme durch die Staatsanwaltschaft See / Oberland dahingehend, dass sich das Geschäft zum Kauf der fraglichen Wohnung noch in einer sehr frühen Phase befunden habe und das Notariat noch keine Rücksprache mit der veräussernden Partei betreffend Parteiwille gehalten hatte (act. 7/7 F/A 79). So wurde insbesondere nur ein erster Entwurf eines Vertrags auf Eigentumsübertragung mittels einer gemischten Schenkung, datiert mit 18. Oktober 2022, erstellt (act. 8/6). Es ist notorisch, dass der erste Vertragsentwurf des Notariates regelmässig noch nicht der Endfassung eines Verkaufsvertrags entspricht. Darüber hinaus haben der Beschuldigte und der Notariatsassistent, M._____, übereinstimmend erklärt, dass der Notariatsassistent dem Beschuldigten empfohlen habe zunächst ein Steuerruling einzuholen, da der geplante Kauf der Wohnung eine Schenkungskomponente beinhaltete, die der Schenkungssteuer unterliege (act. 3 F/A 11; act. 7/7 F/A 50). Sodann habe M._____ darauf hingewiesen, dass ein Arztzeugnis betreffend Urteilsfähigkeit der Geschädigten einzureichen sei (act. 3 F/A 11; act. 7/7 F/A 43). Für die Beurkundung eines definitiven Kaufvertrages und die daraus folgende Eigentumsübertragung hätten folglich noch mehrere Schritte erfolgen müssen.

Hinzu kommt, dass der Notariatsassistent aufgrund des frühen Stadiums des Rechtsgeschäfts auch noch keine Gelegenheit hatte, mit der Geschädigten in Kontakt zu treten, um mit ihr das Rechtsgeschäft abzusprechen und ihren Parteiwillen abzuklären (act. 7/7 F/A 79). In diesem Sinne ist auch die Mail des Notariatsassistenten M._____ an E._____, den Verwalter zu verstehen, in welchem er diesem mitteilt, dass die Parteien den vereinbarten Kaufpreis noch darzulegen hätten, liege dieser samt eingerechnetem Wohnrecht nicht im Kaufpreisrahmen für vergleichbare Objekte (act. 7/9, Mail vom 6. Oktober 2022).

Damit steht fest, dass der Vertragsentwurf für einen Beurkundungstermin und die Eigentumsübertragung der Liegenschaft in Absprache mit beiden Parteien noch hätte finalisiert werden müssen. Dazu wiederum hätte der Beschuldigte mit grösster Wahrscheinlichkeit noch steuerliche Abklärungen vorgenommen, wie er angab, ist doch naheliegend, dass bei einem in Aussicht stehenden erheblichen Steueranfall deren Höhe erst abgeklärt werden will. Zudem hätte die Geschädigte ein Arztzeugnis vorlegen müssen und schliesslich wäre spätestens an einem allfälligen Beurkundungs- und Eigentumsübertragungstermin ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen der finanzierenden Bank vorzulegen gewesen bzw. hätte der Beschuldigte die Leistung des Kaufbetrages belegen müssen. Alle diese Schritte hatte der Beschuldigte im Zeitpunkt des 19. Oktober 2022 noch nicht in die Wege geleitet. Dem Austausch mit dem Notariat J._____ sind ebenso wenig Hinweise zu entnehmen, welche darauf hindeuten würden, dass entsprechende Schritte durch den Beschuldigten beabsichtigt beziehungsweise bereits in die Wege geleitet worden wären.

Die Schwelle von der straflosen Vorbereitungshandlung zum strafbaren Versuch wird in der Lehre und Rechtsprechung überschritten, indem der Täter eine Tat handlung begeht, die nach seinem Plan den letzten entscheidenden Schritt darstellt, von dem es in der Regel kein Zurück mehr gibt, es sei denn äussere Umstände erschweren oder verunmöglichen eine Weiterverfolgung der Absicht. Vorliegend hätte der Beschuldigte zur Verwirklichung des Taterfolgs, der Beurkundung des Kaufvertrages und der Eigentumsübertragung der fraglichen Wohnung, noch weitere Schritte unternehmen müssen. Zu diesen Schritten zählen insbeson-

dere die Finalisierung des Vertragsentwurfs in Zusammenarbeit mit der Geschädigten und dem Notariat J._____, unter Darlegung der Gründe für den niedrigen Kaufpreis bzw. die gemischte Schenkung, die Einholung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens bei der finanzierenden Bank durch den Beschuldigten, die Einholung eines Arztzeugnisses, welches die Urteilsfähigkeit der Verkäuferin bescheinigt sowie letztlich die Terminvereinbarung beim Notariat J._____ in Absprache mit der Geschädigten. Ebenso nachvollziehbar ist die vom Beschuldigten angegebene Absicht, vorab ein Steuerruling betreffend Höhe der Schenkungssteuer einzuholen. Keiner dieser noch erforderlichen Schritte ist durch den Beschuldigten bzw. das Notariat bereits in die Wege geleitet worden. Folglich kann im vorliegenden Stadium noch keinesfalls vom letzten Schritt zum Taterfolg gesprochen werden. Zu viele Einzelschritte standen noch aus bis zur Festsetzung des Beurkundungstermins. Ausserdem wusste der Beschuldigte bereits aus der Übertragung des Bastelraums, dass vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufvertrag endgültig ausgearbeitet, die Finanzierung abschliessend geklärt und belegt werden muss, sei es durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen bei der finanzierenden Bank oder durch Überweisung des Kaufbetrags. Letztlich ist auch nicht völlig unbeachtlich, dass der Beschuldigte den Auftrag zur Einleitung der Verkaufsformalitäten dem Liegenschaftsverwalter E._____ übertrug. Musste ihm doch klar sein, dass damit die Kaufpreissumme über den engen Kreis der Vertragsbeteiligten hinaus bekannt wurde. Dafür, dass eine Absprache zwischen dem Beschuldigten und dem Liegenschaftsverwalter bestanden hätte, liegen keinerlei Hinweise vor und ist auch nicht Gegenstand der Anklage.

Damit erübrigt es sich, auf die weiteren Voraussetzungen des objektiven Tatbestandes einer wucherischen Handlung einzugehen. Auch die Frage der Verwertbarkeit der Befragungen spielt folglich keine Rolle, sind diese für die Beurteilung des vorliegenden Falles nämlich nicht wesentlich. Immerhin ist in diesem Zusammenhang auffallend, dass bei sämtlichen einvernommenen Personen Eigeninteressen auszumachen wären, sind doch gemäss Auskunft der Erbschaftskanzlei alle Befragten aus dem Umfeld von C._____ in den verschiedenen von C._____ erstellten Testamenten berücksichtigt (act. 42).

5.4.6. Fazit

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der Beschuldigte im Zeitpunkt des 19. Oktober 2022 noch nicht den letzten entscheidenden Schritt eingeleitet hatte für die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung beim Notariat. Es handelt sich bei den Tathandlungen des Beschuldigten somit noch um straflose Vorbereitungshandlungen. Die entscheidende Schwelle zum strafbaren Versuch wurde mit Blick auf die vorliegende Immobilientransaktion vom Beschuldigten nicht überschritten. Demnach ist der Anklagevorwurf des versuchten Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 StGB in Verbindung von Art. 22 Abs. 1 StGB auch betreffend Dossier B nicht erfüllt und der Beschuldigte ist von sämtlichen eingeklagten Vorwürfen freizusprechen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Infolge des Freispruchs sind die Kosten auf die Staatskasse zu nehmen.

6.2. Gemäss Art. 429 Abs. 1 StPO ist dem Freigesprochenen eine Entschädigung aus der Staatskasse für die ihm aus dem Verfahren erwachsenen Kosten und Umtriebe zuzusprechen. Er hat einen Anspruch auf Schadenersatz im Sinne eines Ausgleichs des im Zusammenhang mit dem Strafverfahren kausal verursachten materiellen Schadens. Dazu gehört eine Entschädigung für Aufwendungen für die angemessene Ausübung der Verfahrensrechte (Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO) sowie für wirtschaftliche Einbussen, die dem Freigesprochenen aus seiner notwendigen Beteiligung am Strafverfahren entstanden ist (Art. 429 Abs. 1 lit. b StPO). Nach ständiger Lehre und Rechtsprechung sind die Verteidigerkosten nach Massgabe der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV) zu entschädigen. Dabei ist zu beachten, dass hinsichtlich der gerichtlichen Verfahren bei einfachen Standardfällen grundsätzlich von den in der genannten Verordnung angeführten Ansätzen auszugehen ist (ZR 101 Nr. 19). Die Grundgebühr für die Führung eines Strafprozesses vor einem Bezirksgericht beträgt CHF 1'000.– bis CHF 28'000.– (§ 17 Abs. 1 lit. b AnwGebV).

6.3. Der Beschuldigte macht insgesamt Verteidigungskosten in Höhe von CHF 33'649.40 geltend. Da im Vorverfahren rund 9 Stunden für die Stellungnahme im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens aufgewendet wurden, sind diese letzterem zuzurechnen. Die geltend gemachten Verteidigungskosten im Rahmen des Vorverfahrens belaufen sich somit auf gerundet CHF 18'000.–. Das Vorverfahren wird somit im Rahmen des notwendigen Aufwands in Höhe von CHF 18'000.– entschädigt. Für die Führung des Strafprozesses vor Gericht wird eine Pauschalgebühr in Höhe von CHF 10'000.– zugesprochen (§17 Abs. 1 lit. b AnwGebV). Es handelte sich vorliegend um einen überschaubaren Sachverhalt, der weitestgehend unbestritten blieb. Zur Diskussion stand vor allem die rechtliche Würdigung der Vorgehensweise des Beschuldigten. Mit Blick auf diese und die entsprechende Strafandrohung ist von einem durchschnittlichen Aufwand sowie einer durchschnittlichen Verantwortung auszugehen. Auch wenn die psychische Belastung, die durch das Strafverfahren für den Beschuldigten entstanden war, nachvollziehbar ist, beschränkt sich die Entschädigung lediglich auf das generell Notwendige. Ebenso wenig entschädigungsfähig sind administrative Tätigkeiten und eine Kleinkostenpauschale. Die Auslagen sind aufzuführen und den Tätigkeiten zuzuordnen. Damit ergibt sich insgesamt eine Prozessentschädigung für die Ausübung der Verteidigungsrechte in der Höhe von CHF 28'000.– (inkl. MwSt.).

6.4. Der erbetene Verteidiger des Beschuldigten, Rechtsanwalt MLaw X._____, ist somit für seine Bemühungen im Vorverfahren sowie im gerichtlichen Verfahren mit total CHF 28'000.– (inkl. MwSt. und Barauslagen) zu entschädigen.

7. Entschädigung des Beschuldigten

Der Beschuldigte macht einen Verdienstaufschlag in Höhe von CHF 22'858.90 infolge verschobener Termine oder wirtschaftliche Einbussen geltend. Er unterlässt es aber die Terminausfälle anhand von Belegen, wie Kalendereinträgen oder Verschiebungsanzeigen konkret nachzuweisen. Auch wäre der Zusammenhang der Terminausfälle mit dem Strafverfahren zu plausibilisieren gewesen. Alleine auf die unterschiedlichen Umsätze der Jahre 2023 und 2024 zu verweisen, ohne die Gründe und Zusammenhänge aufzuzeigen, genügt nicht. So ist auch nicht bekannt, ob der Beschuldigte noch Einnahmen generierte durch beispielsweise Den-

talhygiene oder sämtliche Einnahmen alleine mit seiner Tätigkeit als Zahnarzt zusammenhängen. Mangels genügender Substantiierung des geltend gemachten Anspruchs ist dem Beschuldigten keine Entschädigung für wirtschaftliche Einbussen zuzusprechen

Das Gericht erkennt:

1. Der Beschuldigte **A. _____** ist
 - des Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 StGB (Dossier A) sowie
 - des versuchten Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 StGB in Verbindung mit Art. 22 Abs. 1 StGB (Dossier B)

nicht schuldig und wird freigesprochen.

2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

CHF 4'200.- ; die weiteren Kosten betragen:

CHF 5'000.- Gebühr für das Vorverfahren;

CHF 2'693.85 I. _____, Marktwertschätzungen;

CHF **11'893.85 Total**

Wird auf eine schriftliche Begründung des Urteils verzichtet, so reduziert sich die Entscheidgebühr auf zwei Drittel.

3. Die Kosten und Auslagen des Vorverfahrens und des erstinstanzlichen gerichtlichen Verfahrens werden auf die Staatskasse genommen.
4. Dem Beschuldigten wird keine Entschädigung für wirtschaftliche Einbussen im Sinne von Art. 429 Abs. 1 lit. b StPO zugesprochen.
5. Dem erbetenen Verteidiger wird für die anwaltliche Verteidigung des Beschuldigten im gesamten Verfahren eine Prozessentschädigung von CHF 28'000.- (inkl. MWST) aus der Gerichtskasse zugesprochen.

6. Mündliche Eröffnung und schriftliche Mitteilung als unbegründetes Urteil im Sinne von Art. 82 Abs. 1 StPO an
- den Beschuldigten,
 - den Verteidiger des Beschuldigten,
 - die Staatsanwaltschaft See/Oberland,
 - das Obergericht des Kantons Zürich, Zentrales Inkasso, 8021 Zürich,
- je gegen Empfangsschein bzw. als Gerichtsurkunde, soweit nicht persönlich übergeben,
- sowie nach Eintritt der Rechtskraft an
- die Koordinationsstelle VOSTRA/DNA zur Entfernung der Daten gemäss Art. 32 Abs. 1 und 3 StReG,
 - die Kantonspolizei Zürich, KDM-ZD-DP, mit separatem Schreiben gemäss § 54a PolG (gegen Empfangsschein).
7. Gegen dieses Urteil kann innert **10 Tagen** von der (ersten) Eröffnung an beim Bezirksgericht Meilen, Abteilung, Postfach 881, 8706 Meilen, mündlich oder schriftlich **Berufung** angemeldet werden.

Ein vollständig begründetes Urteil wird nur zugestellt, wenn dies ein Verfahrensbeteiligter binnen 10 Tagen seit Eröffnung des Urteils verlangt oder wenn ein Rechtsmittel gegen den Entscheid eingelegt worden ist.

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 und welche Beweisanträge sie stellt. 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.

BEZIRKSGERICHT MEILEN
Abteilung

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. B. Stingel

MLaw F. Kewan