

# Bezirksgericht Uster

Einzelgericht in Strafsachen



---

Geschäfts-Nr.: GG240056-I/Gm/U02/ab/mm

Mitwirkend: Bezirksrichter lic. iur. Gmür  
Gerichtsschreiberin MLaw Nodup

**Urteil vom 15. April 2025**  
(begründete Fassung)

in Sachen

**Staatsanwaltschaft See/Oberland,**

Anklägerin

sowie

**A.**\_\_\_\_\_,  
Privatkläger

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,  
Beschuldigter

verteidigt durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Veruntreuung**

**Anklage:**

Die Anklageschrift der Staatsanwaltschaft See/Oberland vom 12. September 2024 (act. 33) ist diesem Urteil beigeheftet.

**Anträge:**

1. Die Anklagebehörde:

- Freispruch des Beschuldigten
- Kosten- [Kosten, inkl. Gebühr für das Vorverfahren von Fr. 1'100.– sowie Gebühren für die beiden Beschwerdeverfahren, Obergericht des Kantons Zürich, III. Strafkammer (Fr. 1'000.– Beschluss vom 30. November 2021, UE200403-O und Fr. 1'400.– Beschluss vom 31. Oktober 2023, UE220326-O)] und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates

2. Die erbetene Verteidigung:

1. Herr B. \_\_\_\_\_ sei vollumfänglich freizusprechen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Staatskasse.

3. Der Privatkläger:

- Der Beschuldigte sei der Veruntreuung im Sinne von Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB zu verurteilen und zu bestrafen.
- Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, inklusive derjenigen beider obergerichtlichen Verfahren UE200403 und UE220326 (Entschädigung der Privatklägerschaft zzgl. MwSt.) zulasten des Beschuldigten.

## Erwägungen

### 1. Prozessgeschichte

1.1. Die Anklageschrift der Staatsanwaltschaft See/Oberland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) vom 12. September 2024 (act. 33) ging am 16. September 2024 beim hiesigen Einzelgericht ein.

1.2. Mit Verfügung vom 6. November 2024 wurde die Hauptverhandlung auf den 15. April 2025 angesetzt. Gleichzeitig wurde den Parteien Frist zur Stellung von Beweisanträgen angesetzt (act. 39).

1.3. Zur Hauptverhandlung vom 15. April 2025 erschienen der Beschuldigte in Begleitung seines erbetenen Verteidigung, Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_, sowie der Privatkläger in Begleitung seines Vertreters, Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_ (Prot. S. 4). Anlässlich der Verhandlung wurden der Privatkläger (act. 42) und der Beschuldigte (act. 43) einvernommen. Im Anschluss der Verhandlung wurde das Urteil mündlich eröffnet und begründet sowie den Anwesenden im Dispositiv ausgehändigt (Prot. S. 6 ff.).

### 2. Anklagevorwurf

Gemäss Anklageschrift habe der Privatkläger zweimal eine Mietzinskaution von Fr. 4'050.– für das Ladenlokal an der C.\_\_\_\_-strasse 1 in D.\_\_\_\_ geleistet. Zum ersten Mal habe er bezahlt, als er zu Beginn des Mietverhältnisses am 2. Februar 2009 die Kautions des Vormieters E.\_\_\_\_ übernommen und den Betrag von Fr. 4'050.– E.\_\_\_\_ übergeben habe. Ein weiteres Mal habe er die Kautions dem Beschuldigten als Vermieter am 24. Juli 2020 geleistet, nachdem er vom Beschuldigten für den Betrag der Mietzinskaution betrieben worden sei (act. 33 S. 2 f.). Die Formulierung in der Anklageschrift, der Privatkläger habe die Mietkaution an den Beschuldigten "ein weiteres Mal" überwiesen, ist insofern etwas irreführend. Aus den gesamten Umständen wird indessen klar ersichtlich, dass der staatsanwaltschaftliche Vorwurf dahingehend lautet, dass der Privatkläger lediglich einmal eine direkte Zahlung an den Beschuldigten geleistet hatte, nämlich bei der ge-

nannten Überweisung. Die erste geltend gemachte Zahlung des Privatklägers sei direkt an E. \_\_\_\_\_ erfolgt.

### 3. Sachverhalt

#### 3.1. Allgemeine Hinweise

3.1.1. 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).

3.1.2. Eine strafrechtliche Verurteilung kann nur erfolgen, wenn die Schuld des Beschuldigten mit hinreichender Sicherheit erwiesen ist. Es darf namentlich kein vernünftiger Zweifel daran bestehen, dass sich der dem Beschuldigten in der Anklageschrift vorgeworfene Tatbestand tatsächlich verwirklicht hat. Dies bedingt, dass das Gericht eine persönliche Gewissheit erhält. Nicht ausreichend ist, wenn die vorliegenden Beweise objektiv klar auf eine Schuld des Beschuldigten hindeuten, das Gericht aber persönlich nicht zu überzeugen vermögen. Allfällige abstrakte theoretische Zweifel sind hingegen nicht massgebend, weil solche immer möglich sind und absolute Gewissheit nicht verlangt werden kann. Es muss ausreichen, wenn vernünftige Zweifel an der Schuld des Beschuldigten ausgeschlossen werden können.

3.1.3. Stützt sich die Beweisführung im Wesentlichen auf die Aussagen von Beteiligten, so sind diese frei zu würdigen. Es darf dabei nicht einfach auf die Persönlichkeit oder die allgemeine Glaubwürdigkeit des Aussagenden abgestellt werden. Die prozessuale Stellung einer Partei vermag für die Sachverhaltserstellung nie etwas beizutragen, weder im positiven noch im negativen Sinne. Im Vordergrund steht die Überzeugungskraft der konkreten, im Prozess relevanten Aussagen selbst, deren Glaubhaftigkeit. Hierbei kann allenfalls die Motivlage eine Rolle spielen, die prozessuale Stellung aber nicht (vgl. Urteile des Obergerichts des Kantons Zürich SB180079-O/U vom 18. Oktober 2018, E. II/3.1 S. 9 und SB230172-O/U vom 7. März 2024 E. II/5.1; BGE 147 IV 409 E. 5.4.3). Steht Aussage gegen Aussage, ist anhand sämtlicher Umstände, die sich aus den Akten ergeben, zu

untersuchen, welche Sachdarstellung überzeugend ist, wobei es vorwiegend auf den inneren Gehalt der Aussagen ankommt, verbunden mit der Art und Weise, wie die Angaben erfolgen. Es darf aber nicht einfach auf die Persönlichkeit oder die allgemeine Glaubwürdigkeit des Aussagenden abgestellt werden, sondern auf die Glaubhaftigkeit der konkreten, im Prozess relevanten Aussagen. Diese sind einer Analyse bzw. kritischen Würdigung zu unterziehen, wobei auf das Vorhandensein von sogenannten Realitätskriterien grosses Gewicht zu legen ist (BENDER, Die häufigsten Fehler bei der Beurteilung von Zeugenaussagen, SJZ 81, S. 53 ff.).

### 3.2. Beweismittel

Zur Sachverhaltserstellung können die Aussagen des Privatklägers als Auskunftsperson anlässlich der polizeilichen Einvernahme vom 24. Januar 2022 (act. 16/1), der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme vom 6. September 2022 (act. 16/8), sowie der heutigen Einvernahme (act. 42), die Aussagen des Beschuldigten anlässlich der polizeilichen Einvernahme vom 10. Juni 2022 (act. 16/6), der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme vom 1. Juli 2022 (act. 16/7) sowie der heutigen Einvernahme (act. 43) herangezogen werden. Weiter sind den Akten der Polizeirapport vom 19. August 2020 (act. 1) und der Nachtrag vom 10. Mai 2022 (act. 14) sowie die vom Privatkläger eingereichten Beilagen zum Polizeirapport (act. 2-4 sowie 15/1-10) zu entnehmen. Die Aussagen von Herrn E. \_\_\_\_\_ als Auskunftsperson anlässlich der polizeiliche Befragung vom 28. Januar 2022 (act. 16/3) und der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme vom 5. September 2022 (act. 16/9) sind ebenfalls beizuziehen.

### 3.3. Aussagen des Beschuldigten

3.3.1. Der Beschuldigte anerkennt, am 26. April 2002 einen Mietvertrag für das Ladenlokal an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1 in D. \_\_\_\_\_ mit E. \_\_\_\_\_ abgeschlossen zu haben. Er bestätigte, im Mietvertrag vom 26. April 2002 den Vermerk "Fr. 4'050.- + 1'350.- Mai 02 = Fr. 5'400.- Bar erhalten 26.4.02" angebracht und unterschrieben zu haben (= Mietzinsdepot und Mietzins Mai 2002) (act. 2 bzw. 15/1, act. 16/7 S. 3 F/A 15) sowie die Mietkaution nicht auf einem Mietzinsdepot hinterlegt zu ha-

ben (act. 16/7 S. 3 F/A 17). Sodann anerkennt der Beschuldigte, am 30. Januar 2009 mit dem Privatkläger als Nachmieter einen Mietvertrag über das betreffende Ladenlokal abgeschlossen zu haben (act. 16/6 S. 1). Der Mietzins wurde auf Fr. 1'350.– (ab 1. Januar 2010: Fr. 1'500.–) und das Mietzinsdepot auf Fr. 4'050.– festgelegt (act. 2 bzw. 15/1 sowie act. 16/1 S. 2). Auf diesem Mietvertrag findet sich kein handschriftlicher Vermerk in Bezug auf die Begleichung der Mietkaution.

3.3.2. Weiter führte der Beschuldigte aus, dass der Privatkläger der Nachmieter von E. \_\_\_\_\_ gewesen sei und Letzterer die Mietkaution zugute gehabt habe, da der Privatkläger das Objekt in unverändertem Zustand übernommen habe (act. 16/7 S. 2 F/A 5). Der Beschuldigte bestreitet jedoch, mit dem Privatkläger bei der Ausscheidung des Vormieters E. \_\_\_\_\_ mündlich vereinbart zu haben, der Privatkläger solle sein Mietzinsdepot an E. \_\_\_\_\_ bezahlen (act. 16/7 S. 3 F/A 28 f.). In diesem Zusammenhang betonte der Beschuldigte, er sei bei der entsprechenden Geldübergabe nicht anwesend gewesen und habe die Quittung nicht unterschrieben (act. 16/7 S. 5 F/A 30). Als der Privatkläger das Ladenlokal von E. \_\_\_\_\_ übernommen habe, habe der Beschuldigte E. \_\_\_\_\_ sein Mietzinsdepot zurückbezahlt, wie es im Mietvertrag stehe (act. 16/7 S. 3 F/A 13, S. 4 F/A 22 und S. 5 F/A 31).

3.3.3. In Bezug auf den Zahlungsbefehl vom 29. Oktober 2019, bei dem das Bezirksgericht Uster den Rechtsvorschlag des Privatklägers beseitigte und diesem mit Urteil vom 19. Juni 2020 gestützt auf den Mietvertrag vom 30. Januar 2009 provisorische Rechtsöffnung für Fr. 4'050.– erteilte, führte der Beschuldigte anlässlich der heutigen Einvernahme aus, der Privatkläger habe Rechtsvorschlag erhoben und das Bezirksgericht Uster habe zugunsten des Beschuldigten entschieden (act. 43 S. 6). Der Beschuldigte führte schliesslich aus, dass er die Vorwürfe in der Anklageschrift vom 12. September 2024 bestreite. Er habe in seinem Geschäft stets gleich gehandelt, indem er bei Barzahlungen jeweils Quittungen ausstelle und Überweisungen direkt auf das Konto seines Büros eingingen. Auch bei der Übergabe des Ladenlokals an den Privatkläger sowie der Bezahlung der Mietkaution an E. \_\_\_\_\_ sei alles wie gewohnt abgelaufen, er könne sich aber

nicht mehr konkret erinnern, weil es schon lange her sei und er inzwischen einen Schlaganfall gehabt habe, welcher zu Erinnerungslücken führte (act. 43 S. 4 ff.).

### 3.4. Aussagen des Privatklägers

3.4.1. Bei der Würdigung der Aussagen des Privatklägers ist zu beachten, dass zwischen dem Privatkläger und dem Beschuldigten seit 2009 ein Mietverhältnis besteht. Seit Abschluss des Mietvertrags beschränkte sich der Kontakt zwischen den Parteien nach Angaben des Privatklägers ausschliesslich auf geschäftliche Belange (act. 16/1 S. 2 F/A 8). Der Beschuldigte sei lediglich Vermieter, mehr nicht (act. 16/8 S. 2 F/A 7). Der Privatkläger habe auch eine Wohnung an der C.\_\_\_\_-strasse 2 in D.\_\_\_\_ gemietet, wobei ebenfalls eine Mietzinskaution vereinbart worden sei (act. 16/8 S. 8 f. F/A 47). Er habe sowohl im Ladenlokal als auch in der Wohnung mehrere Mängel festgestellt, die er Ende 2018 sowie Anfang 2019 dem Beschuldigten mitgeteilt habe. Der Beschuldigte habe daraufhin lediglich das Nötigste durch seinen Sohn reparieren lassen, wobei diese Arbeiten nicht vollständig erfolgt seien (act. 16/1 S. 6 F/A 39). Heute führte der Privatkläger aus, das Verhältnis zum Beschuldigten sei sehr schlecht, da dieser sehr unfreundlich sei (act. 42 S. 3). Das Mietverhältnis bestehe jedoch weiterhin (act. 42 S. 4).

3.4.2. Zur Beziehung zu E.\_\_\_\_ sagte der Privatkläger aus, dass er für diesen gearbeitet und ihm das Ladenlokal abgekauft habe. Derzeit sei E.\_\_\_\_ lediglich ein Kunde von ihm, der gelegentlich Pizzas bestelle. Der Privatkläger und E.\_\_\_\_ kennen sich seit 2004 bzw. 2005 (act. 16/8 S. 2 F/A 8 f.). Anlässlich der polizeilichen Einvernahme vom 24. Januar 2022 wies der Privatkläger darauf hin, dass er E.\_\_\_\_ gefragt habe, ob ihn die Polizei im August 2020 in der vorliegenden Angelegenheit angerufen habe, was dieser verneint habe (act. 16/1 S. 6 F/A 43). Zur Untermauerung seiner Aussage gab der Privatkläger eine Notiz vom 4. März 2021 von E.\_\_\_\_ zu den Akten, worin dieser angibt, über den Privatkläger informiert worden zu sein, dass die Kantonspolizei Zürich ein Telefonat mit ihm vom 20. August 2020 protokolliert habe, was jedoch nicht stimme (act. 16/2).

3.4.3. In der polizeilichen Einvernahme vom 24. Januar 2022 sagte der Privatkläger, dass der Beschuldigte ihm am 30. Januar 2009 in Anwesenheit von E. \_\_\_\_\_ mitgeteilt habe, dass der Privatkläger E. \_\_\_\_\_ die Mietkaution in Höhe von Fr. 4'050.– bezahlen könne. Es habe eine mündliche Vereinbarung zwischen den drei Personen bestanden (act. 16/1 S. 3 F/A 16 ff.). Der Privatkläger habe in der Folge am 2. Februar 2009 E. \_\_\_\_\_ den Betrag von Fr. 4'050.– in bar ausgehändigt und hierfür eine Quittung von Letzterem erhalten.

3.4.4. Der Privatkläger führte auf Nachfrage aus, die Quittung sei vom Buchhalter von E. \_\_\_\_\_ erstellt und von E. \_\_\_\_\_ selbst unterzeichnet worden. Anschliessend habe der Privatkläger das Originaldokument von E. \_\_\_\_\_ erhalten (act. 16/1 S. 3 F/A 19). In seiner staatsanwaltschaftlichen Einvernahme erklärte der Privatkläger weiter, die Quittung sei nicht nur ihm, sondern auch E. \_\_\_\_\_ sowie dem Beschuldigten übergeben worden (act. 16/8 S. 8 F/A 43). In Bezug auf den Vermerk, wonach der Beschuldigte im Mietvertrag mit E. \_\_\_\_\_ eine Zahlung der Mietzinskaution festgehalten habe (act. 2 bzw. 15/1), sagte der Privatkläger, dass er nicht wisse, weshalb in seinem eigenen Mietvertrag ein solcher Vermerk fehle (act. 16/8 S. 7 F/A 34).

3.4.5. In der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme vom 5. September 2022 gab der Privatkläger zu Protokoll: "Ich sehe Herrn E. \_\_\_\_\_ ab und zu, aber er sagte mir, dass er die Kautions nie von Herrn B. \_\_\_\_\_ erhalten habe.". Auf die nachfolgende Frage, weshalb er sich dabei so sicher sei, antwortete der Privatkläger: "Herr E. \_\_\_\_\_ hätte ja sagen können, dass er diese Kautions erhalten habe. Aber das hat er bis anhin nicht." (act. 16/8 S. 10 F/A 53 f.). Auf die Frage in der heutigen Hauptverhandlung, wieso er E. \_\_\_\_\_ mehr als dem Beschuldigten glaube, der in der Untersuchung angab, die Kautions an E. \_\_\_\_\_ zurückbezahlt zu haben, führte der Privatkläger aus: "Der Beschuldigte hat immer alles quittiert. Damals, als ich das Geschäft übernommen habe, war er bei mir im Geschäft und sagte mir, dass ich ihm die Kautions nicht direkt zahlen müsse, sondern an E. \_\_\_\_\_ zahlen sollte und dass das dann so weiter laufen würde. Daraufhin hat mir der damalige Buchhalter die Quittung für die Fr. 4'050.– gegeben. Der Beschuldigte hat dann aber erst ein halbes Jahr später den schriftlichen Mietvertrag erstellt. Leider

wusste ich damals nicht, dass ich die Kautions direkt der Bank hätte leisten müssen und nicht in bar. Ich habe damals einfach die Quittung von E. \_\_\_\_\_ genommen, und er hat diese ebenfalls unterschrieben und bestätigt. Es gab auch ein separates Papier, auf welchem E. \_\_\_\_\_ bestätigte, dieses Geld erhalten zu haben." (act. 42 S. 5 f.).

3.4.6. Hinsichtlich der Bezahlung der Mietkaution an den Beschuldigten am 24. Juli 2020 erklärte der Privatkläger anlässlich der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme, er habe dies gemacht, weil er vom Beschuldigten betrieben worden sei. Zwar habe er zunächst Rechtsvorschlag erhoben, das Verfahren sei vom Beschuldigten jedoch weitergezogen worden. Auf Anraten seines Anwalts habe er die Zahlung schliesslich geleistet (act. 16/8 S. 9 F/A 51). Heute erklärte der Privatkläger dazu, er habe die Kautions letztlich doppelt bezahlt, obwohl zwischen ihm und dem Beschuldigten eine mündliche Abmachung bestanden habe. Er habe zwar anfänglich Rechtsvorschlag erhoben, die Zahlung jedoch später auf anwaltlichen Rat hin geleistet. Auf Nachfrage, weshalb er keine Aberkennungsklage erhoben, sondern stattdessen Fr. 4'050.– an den Beschuldigten überwiesen habe, antwortete er: "Mein Anwalt hat mir gesagt, dass ich zahlen müsse, deshalb habe ich es bezahlt" (act. 42 S. 6).

### 3.5. Aussagen von E. \_\_\_\_\_ (Vormieter)

3.5.1. Bei der Würdigung der Aussagen von E. \_\_\_\_\_ ist zu beachten, dass er zur Beziehung zum Privatkläger aussagte, dass er den Privatkläger seit 2002 kenne. Bei der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme gab er an, dass er dem Privatkläger das Ladenlokal im Jahr 2009 verkauft habe und seither gelegentlich dort Pizza essen gehe (act. 16/9 S. 2 F/A 7 ff.). Mit dem Beschuldigten habe er am 26. April 2002 einen Mietvertrag für das fragliche Ladenlokal abgeschlossen und ihm das Mietzinsdepot in der Höhe von Fr. 4'050.– bar bezahlt (act. 16/3 S. 2 F/A 7 f.).

3.5.2. E. \_\_\_\_\_ bestätigte sowohl in der polizeilichen als auch in der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme, dass er die Mietkaution vom Privatkläger und nicht vom Beschuldigten zurückerhalten habe (act. 16/3 S. 2 F/A 8 und act. 16/9 S. 4

F/A 24). Die Frage, ob der Beschuldigte bei dieser Abmachung anwesend gewesen sei, verneinte er mit der Erklärung, es seien nur er und der Privatkläger anwesend gewesen. Auf die Frage, ob der Beschuldigte davon Bescheid gewusst habe, antwortete E.\_\_\_\_\_: "Er war nicht dabei. Ich habe das Ladenlokal an Herrn A.\_\_\_\_\_\_ verkauft. Wir waren alleine" (act. 16/9 S. 4 F/A 27). In der polizeilichen Befragung gab E.\_\_\_\_\_\_ an, es habe keine Absprache mit dem Beschuldigten hinsichtlich der Rückzahlung des Mietzinsdepots von Fr. 4'050.– gegeben; vielmehr habe er diesbezüglich direkt mit dem Privatkläger gesprochen (act. 16/3 S. 3 F/A 20). Er habe mit dem Privatkläger vereinbart, dass dieser mit dem Beschuldigten Kontakt bezüglich der Rückzahlung der Kautionsaufnahme aufnehmen solle (act. 16/9 S. 4 F/A 23).

3.5.3. Weiter erklärte E.\_\_\_\_\_\_ in der polizeilichen Befragung, der Privatkläger habe ihn nach der Zahlung kontaktiert und eine Quittung verlangt (act. 16/3 S. 4 F/A 23). In der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme führte E.\_\_\_\_\_\_ aus, die Quittung sei vom Privatkläger erstellt worden, er selbst habe diese lediglich unterschrieben (act. 16/9 S. 4 F/A 29 f.). Angesprochen auf den Vermerk "Gemäss Absprache mit Hr. B.\_\_\_\_\_", erklärte E.\_\_\_\_\_: "Ich glaube, A.\_\_\_\_\_\_ hat das mit ihm abgesprochen. Ich weiss es nicht mehr" (act. 16/3 S. 4 F/A 24). Er bestätigte weiter, dass es zwischen ihm und dem Beschuldigten keine Vereinbarung betreffend die Rückzahlung des Mietzinsdepots gegeben habe (act. 16/3 S. 4 F/A 28).

3.5.4. Im Rahmen der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme antwortete E.\_\_\_\_\_\_ auf die Frage, weshalb er die Mietzinskautionsaufnahme nicht vom Beschuldigten zurückverlangt habe, dass er das Ladenlokal an den Privatkläger verkauft habe und dieser habe den Rest direkt mit dem Beschuldigten vereinbart. Auf erneute Nachfrage ergänzte er, man könne es vergessen, vom Beschuldigten Geld zu verlangen, da dieser nicht bezahle. Er habe bereits versucht, Geld vom Beschuldigten zurückzufordern – jedoch ohne Erfolg. Er habe Fr. 30'000.– investiert, doch der Beschuldigte habe sich geweigert, ihm dieses Geld zurückzuzahlen (act. 16/9 S. 5 F/A 32 ff.). E.\_\_\_\_\_\_ sagte zudem bei der Polizei aus, er habe damals Schulden gehabt und deshalb das Geschäft verkaufen wollen (act. 16/3 S. 3 F/A 16).

3.6. Vom Privatkläger eingereichte Unterlagen (act. 2-4 sowie 15/1-10)

3.6.1. In den Akten befindet sich eine Quittung vom 2. Februar 2009, worin E. \_\_\_\_\_ bestätigt, vom Privatkläger den Betrag von Fr. 4'050.– als Mietzinskaution für das Ladenlokal erhalten zu haben mit dem Vermerk "Gemäss Absprache mit Hr. B. \_\_\_\_\_" (act. 15/4 bzw. act. 6). Gemäss übereinstimmender Aussagen aller Beteiligten ist diese Quittung weder vom Beschuldigten ausgestellt noch unterzeichnet. In diesem Zusammenhang betonte der Beschuldigte, bei der entsprechenden Geldübergabe nicht einmal anwesend gewesen zu sein (act. 16/7 S. 5 F/A 30).

3.6.2. Die Mietverträge für Geschäftsräume betreffend das Ladenlokal an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1 in D. \_\_\_\_\_ gemäss Anklageschrift (act. 15/1 bzw. act. 2 sowie act. 15/2 bzw. act. 3) und der Mietvertrag für Wohnräume betreffend die 4-Zimmerwohnung des Privatklägers an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1 in D. \_\_\_\_\_ (act. 15/3) sowie die weiteren bei den Akten liegenden Belege sind für die vorliegend zu klärenden strittigen Fragen nicht relevant.

### 3.7. Würdigung

3.7.1. Die Notiz von E. \_\_\_\_\_ vom 4. März 2021 (act. 16/2) steht im Widerspruch zum Polizeirapport vom 19. August 2020 (act. 1) betreffend den Umstand, ob E. \_\_\_\_\_ tatsächlich gleichentags vom entsprechenden Sachbearbeiter bei der Kantonspolizei Zürich telefonisch kontaktiert worden ist. Was E. \_\_\_\_\_ bei diesem Telefonat gesagt haben soll, entspricht jedenfalls den Aussagen von E. \_\_\_\_\_ im späteren Verlauf des Vorverfahrens, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

3.7.2. Der Anklagevorwurf basiert auf der Behauptung des Privatklägers, dass ihm der Beschuldigte am 30. Januar 2009 in Anwesenheit von Herrn E. \_\_\_\_\_ mitgeteilt habe, dass der Privatkläger Herrn E. \_\_\_\_\_ die Mietkaution in Höhe von Fr. 4'050.– bezahlen könne, weshalb der Privatkläger dies in der Folge aufgrund dieser mündlichen Vereinbarung mit dem Beschuldigten so getan habe (act. 16/1 S. 3 F/A 16 ff.).

3.7.3. Die Quittung vom 2. Februar 2009 (act. 15/4) stellt keinen ausreichenden Beweis dafür dar, dass die Bar-Ablösung der Mietkaution tatsächlich vom Privat-

kläger mit dem Beschuldigten so vereinbart worden war, sogar nicht einmal dafür, dass der Beschuldigte zum damaligen Zeitpunkt überhaupt vom Privatkläger darüber in Kenntnis gesetzt worden war. Letztlich handelt es sich lediglich um eine Niederschrift der dahingehenden Behauptung des Privatklägers. Was die Behauptungen des Privatklägers zu den Umständen, wann die mündliche Einverständniserklärung des Beschuldigten erfolgt sein soll, anbelangt, ist festzustellen, dass diese weder vom Beschuldigten noch von E. \_\_\_\_\_ bestätigt worden sind. Im Gegenteil erklärte E. \_\_\_\_\_ im Widerspruch zur Darstellung des Privatklägers ausdrücklich, nicht anwesend gewesen zu sein bei der vom Privatkläger behaupteten mündlichen Vereinbarung zwischen dem Privatkläger und dem Beschuldigten. Unbestritten ist auch, dass der Beschuldigte bei der Übergabe des Ladenlokals am 2. Februar 2009 nicht anwesend war (vgl. die Aussage von E. \_\_\_\_\_ "Er [gemeint ist der Beschuldigte] war nicht dabei. Ich habe das Ladenlokal an Herrn A. \_\_\_\_\_ verkauft. Wir waren alleine" (act. 16/9 S. 4 F/A 27).

3.7.4. Dass E. \_\_\_\_\_ am 2. Februar 2009 sowohl mit der Bar-Zahlung von Fr. 4'050.– als Ablösung seiner Mietkaution als auch mit dem Vermerk "Gemäss Absprache mit Hr. B. \_\_\_\_\_" auf der Quittung einverstanden war und seine Unterschrift darunter tätigte unabhängig davon, ob diese Behauptung des Privatklägers der Wahrheit entsprach oder nicht, liegt auf der Hand und ergibt sich auch aus dessen Aussagen. E. \_\_\_\_\_ hatte damals finanzielle Schwierigkeiten und betonte, wie schwierig es sei, vom Beschuldigten Geld zurückzufordern. Wörtlich gab er zu Protokoll: "Wenn ich ihn [gemeint ist der Beschuldigte] gefragt hätte für das Depot, hätte ich bestimmt von ihm nichts erhalten." (act. 16/3 S. 3 F/A 18). Ausserdem erklärte E. \_\_\_\_\_ auf die Frage, wessen Idee es gewesen sei, dass der Privatkläger und nicht der Beschuldigte ihm die Fr. 4'050.– bezahle: "Ich habe das gesagt. Ich habe ihm [gemeint ist der Privatkläger] das Geschäft mit dem Depot verkauft." (act. 16/3 S. 4 F/A 27). Dies widerspricht der Darstellung des Privatklägers, welcher behauptet, der Beschuldigte habe ihm gesagt, dass er die Zahlung direkt an E. \_\_\_\_\_ machen solle.

3.7.5. Die Kernaussagen des Privatklägers stehen somit in klarem Widerspruch zu jenen von Herrn E. \_\_\_\_\_, wie auch die Verteidigung zu Recht ausführt (act. 46

S. 4 f.). Ein objektivierbarer schriftlicher Beleg für eine entsprechende Abmachung zwischen dem Privatkläger und dem Beschuldigten liegt nicht vor.

3.7.6. Die III. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Zürich erwog im Beschluss vom 31. Oktober 2023, die Beweislast liege nach den strafprozessualen Grundsätzen beim Staat bzw. der Strafbehörde, doch sei der Beschuldigte bereit gewesen, Aussagen zu machen. Unter gewissen Umständen dürfe das Gericht selbst den Umstand, dass sich die beschuldigte Person auf ihr Aussage- und Mitwirkungsverweigerungsrecht berufe, in die Beweiswürdigung einbeziehen, was nach der Rechtsprechung insbesondere der Fall sei, wenn sich die beschuldigte Person weigere, zu ihrer Entlastung erforderliche Angaben zu machen, obschon eine Erklärung angesichts der belastenden Beweiselemente vernünftigerweise erwartet werden dürfe. Auch wenn dem Beschuldigten sicherlich zugestanden werden müsse, dass der Vorfall schon Jahre zurückliege, bleibe unerklärlich und entspreche auch nicht seinem kaufmännischen Gebaren als erfolgreicher Handwerker und Immobilieneigentümer, warum er gerade in diesem Fall für die behauptete Rückzahlung der Kautions an den Vermieter E. \_\_\_\_\_ keinen Beleg o.ä. beibringen konnte (act. 24/12 S. 11).

3.7.7. Dieser obergerichtlichen Einschätzung und damit der Umkehr der Beweislast zulasten des Beschuldigten kann vorliegend nicht gefolgt werden. Die Strafanzeige durch den Privatkläger erfolgte im August 2020, also über 11 Jahre nach dem vorgeworfenen Tatvorgehen im Februar 2009. Bei der bemängelten Nicht-Beibringung eines Beleges ging es um einen Vorfall, der für den Beschuldigten als Vermieter zum täglichen Geschäft gehörte, weshalb es durchaus nachvollziehbar ist, wenn er sich nach so langer Zeit nicht mehr genau daran erinnern kann. Hinsichtlich der Aufbewahrung eines entsprechenden Beleges ist festzuhalten, dass selbst der Privatkläger bei der polizeilichen Einvernahme angab, die Quittung betreffend die geleistete Mietzinskautions für seine 4-Zimmerwohnung (vgl. act. 15/3) nachreichen zu wollen (act. 16/1 S. 3 F/A 14), er in der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme dann aber ausführte, dass der Beschuldigte ihm eine Quittung ausgestellt habe, diese jedoch inzwischen nicht mehr auffindbar sei (act. 16/8 S. 9 F/A 50). Vor diesem Hintergrund kann dem Beschuldigten erst

recht nicht vorgeworfen werden, von sich aus keine Belege zu einem längst abgeschlossenen Mietverhältnis mit E. \_\_\_\_\_ zu seiner Entlastung eingereicht zu haben.

3.7.8. Aufgrund der Konflikte rund um das Mietverhältnis und des angespannten Verhältnisses zwischen dem Privatkläger und dem Beschuldigten besteht sodann durchaus die Möglichkeit, dass der Privatkläger versucht gewesen sein könnte, gegen den Beschuldigten zu Unrecht Vorwürfe zu erheben. Ein Indiz hierfür stellt auch der Umstand dar, dass der Privatkläger – obwohl er im Rechtsöffnungsverfahren anwaltlich vertreten war und somit nicht als Laie handelte – aus nicht nachvollziehbaren Gründen keine Aberkennungsklage erhoben hatte, sondern dem Beschuldigten den Betrag von Fr. 4'050.– am 24. Juli 2020 bezahlte, obwohl er seines Erachtens dazu nicht verpflichtet gewesen wäre und gar über entsprechende Beweismittel (vgl. seine eingereichten Belege im vorliegenden Verfahren) verfügt haben will.

3.7.9. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Aussagen des Privatklägers im Kerngeschehen nicht mit den Aussagen von Herrn E. \_\_\_\_\_ übereinstimmen und keine weiteren Beweismittel bei den Akten liegen, welche die Darstellung der Privatkläger zu stützen vermögen. Die vom Beschuldigten bestrittenen Sachverhaltselemente können somit nicht gestützt auf die Aussagen des Privatklägers erstellt werden. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Beweismittel, anhand welcher sich die bestrittenen Sachverhaltselemente erstellen lassen würden. Der Beschuldigte ist dementsprechend vom Vorwurf der Veruntreuung im Sinne von Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB freizusprechen.

#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

##### 4.1. Kosten

4.1.1. Wird die beschuldigte Person freigesprochen, so können ihr die Kosten ganz oder teilweise auferlegt werden, wenn sie rechtswidrig und schuldhaft die Einleitung des Verfahrens bewirkt oder dessen Durchführung erschwert hat (Art. 426 Abs. 2 StPO).

4.1.2. Vorliegend ist ein solches Verhalten nicht ersichtlich, weshalb die Entschuldigebühr ausser Ansatz fällt und die Kosten von Fr. 1'100.– für das Vorverfahren (act. 31) auf die Gerichtskasse zu nehmen sind.

4.1.3. Die Kosten von Rechtsmittelverfahren tragen sodann gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO grundsätzlich die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Gemäss Absatz 4 dieser Bestimmung trägt jedoch der Kanton die Kosten von Rechtsmittelverfahren, wenn die Rechtsmittelinstanz einen Entscheid aufhebt und die Sache zur neuen Entscheidung zurückweist.

4.1.4. In beiden Beschwerdeverfahren Geschäfts-Nr. UE200403-O (act. 13/12) sowie Geschäfts-Nr. UE220326-O (act. 24/12) hat das Obergericht des Kantons Zürich als Rechtsmittelinstanz einen kassatorischen Entscheid gefällt, indem es den angefochtenen Entscheid aufhob und die Sache zur neuen Beurteilung an die Staatsanwaltschaft zurückwies. Dementsprechend rechtfertigt es sich, von der Kostenaufgabe nach dem Obsiegensprinzip abzuweichen und die Verfahrenskosten der beiden Rechtsmittelverfahren dem Kanton zu überbinden. Somit sind die Fr. 1'000.– Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren Geschäfts-Nr. UE200403-O sowie die Fr. 1'400.– Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren Geschäfts-Nr. UE220326-O ebenfalls auf die Gerichtskasse zu nehmen.

##### 4.2. Entschädigung der Verteidigung

4.2.1. Wird der Beschuldigte freigesprochen, so hat er gestützt auf Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO Anspruch auf Entschädigung seiner Aufwendungen für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte, namentlich für die Kosten seines erbetteten Verteidigers. Nach ständiger Lehre und Rechtsprechung sind die Verteidiger-

kosten nach Massgabe der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV) zu entschädigen.

4.2.2. Für die erbetene Verteidigung durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. \_\_\_\_\_ verlangt der Beschuldigte eine Entschädigung (act. 46 S. 7 Ziff. 22). Rechtsanwalt Dr. iur. Y. \_\_\_\_\_ macht in seiner eingereichten Honoraraufstellung Fr. 7'942.90 geltend (inklusive Barauslagen und 7.7 % Mehrwertsteuer auf Fr. 3'216.– sowie 8.1 % Mehrwertsteuer auf Fr. 4'143.60) entsprechend 20.3 Stunden à Fr. 350.– pro Stunde. Die Stunden für die Hauptverhandlung wurden dabei geschätzt (act. 47). Seine Bemühungen können dem vorliegenden Verfahren zugeordnet werden. Von der geltend gemachten Aufstellung sind jedoch die überhöht berechneten Stunden für die Hauptverhandlung in Abzug zu bringen. Sodann ist anzumerken, dass der geltend gemachte Stundenansatz Fr. 350.– als zu hoch erscheint. In Anbetracht der allgemeinen Stundenansätze nach § 3 AnwGebV von in der Regel Fr. 150.– bis Fr. 350.– erscheint im vorliegenden Verfahren ein Stundenansatz von Fr. 250.– als den Umständen angemessen, zumal es sich weder um ein umfangreiches noch komplexes Strafverfahren handelt (vgl. dazu bereits die Ausführungen der Staatsanwaltschaft See/Oberland in der Einstellungsverfügung vom 9. November 2022, act. 21 S. 4). Zu berücksichtigen sind demnach 8.8 Stunden und Barauslagen in Höhe von Fr. 250.– zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer sowie 11.5 Stunden und Barauslagen in Höhe von Fr. 118.60 zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer. Unter den gegebenen Umständen erscheint eine Prozessentschädigung in der Höhe von Fr. 5'874.75 (inkl. Barauslagen und 7.7 % bzw. 8.1 % Mehrwertsteuer) als angemessen, die dem Beschuldigten aus der Gerichtskasse zuzusprechen ist.

#### 4.3. Entschädigung des Privatklägervertreters

4.3.1. Nach Art. 433 Abs. 1 StPO hat die Privatklägerschaft gegenüber dem Beschuldigten lediglich Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die notwendigen Aufwendungen im Verfahren, wenn sie obsiegt (lit. a) oder wenn der Beschuldigte nach Art. 426 Abs. 2 StPO kostenpflichtig ist. Nach der Rechtsprechung ist sodann für jede Prozessphase getrennt zu prüfen, welche Partei obsiegte bzw. unterlag. Wird der von der Privatklägerschaft angefochtene Entscheid

aufgehoben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen, obsiegt die anfechtende Privatkügerschaft in dieser Prozessphase und hat Anspruch auf Entschädigung, während die beschuldigte Person – falls sie sich am Rechtsmittelverfahren beteiligt hat – unterliegt und kosten- sowie entschädigungspflichtig wird (Urteile des Bundesgerichts 6B\_1200/2017 vom 4. Juni 2018 E. 5.4; 6B\_265/2016 vom 1. Juni 2016 E. 2.4; 6B\_74/2016 vom 19. August 2016; je mit Hinweisen).

4.3.2. Der Beschuldigte wird freigesprochen, weshalb der Privatküger im vorliegenden Verfahren nicht obsiegt und keinen Entschädigungsanspruch hat.

4.3.3. Aus dem Beschluss der III. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 30. November 2021 geht hervor, dass der Privatküger im Beschwerdeverfahren gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft obsiegte (act. 13/12 Dispositiv-Ziff. 1). In Dispositiv-Ziff. 3 des genannten Entscheids wurden sodann die Kostenaufgabe und allfällige Entschädigungen dem Endentscheid vorbehalten (act. 13/12 Dispositiv-Ziff. 3). Aus dem Beschluss der III. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 31. Oktober 2023 geht hervor, dass der Privatküger auch im dortigen Beschwerdeverfahren gegen die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft obsiegte (act. 24/12 Dispositiv-Ziff. 1). In Dispositiv-Ziff. 3 dieses Entscheids wurden ebenfalls die Kostenaufgabe und allfällige Entschädigungen dem Endentscheid vorbehalten (act. 24/12 Dispositiv-Ziff. 3).

4.3.4. Gestützt auf Art. 433 Abs. 1 lit. a StPO in Verbindung mit Art. 436 Abs. 1 StPO hat der Privatküger somit gegenüber dem Beschuldigten einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für seine notwendigen Aufwendungen in den beiden Beschwerdeverfahren.

4.3.5. Gemäss § 19 Abs. 1 AnwGebV beträgt die Gebühr für das Beschwerdeverfahren zwischen Fr. 300.– bis Fr. 12'000.–. Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_ macht in seinen eingereichten Honoraraufstellungen Fr. 4'414.55 (inklusive Barauslagen und 7.7 % Mehrwertsteuer, act. 41) sowie Fr. 3'404.30 (inklusive Barauslagen und 8.1% Mehrwertsteuer, act. 45) geltend. Gesamthaft macht er somit für das vorliegende Verfahren und die beiden Beschwerdeverfahren total Fr. 7'818.85 (inklu-

sive Barauslagen und 7.7 % bzw. 8.1 %) geltend. Unter Berücksichtigung derjenigen Positionen, die ausschliesslich die Verfahren vor dem Obergericht des Kantons Zürich betreffen, wird ein Aufwand von total 865 Minuten plus Spesen in der Höhe von Fr. 181.40 geltend gemacht. Bei dem geltend gemachten Stundenansatz von Fr. 250.–, welcher angemessen ist, ergibt sich folglich eine Parteientschädigung von Fr. 4'077.05 (nämlich Fr. 3'785.55 zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7 %). Der Beschuldigte ist dementsprechend zu verpflichten, dem Privatkläger für seine Aufwendungen in den beiden Beschwerdeverfahren vor dem Obergericht des Kantons Zürich eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 4'077.05 (inkl. Mehrwertsteuer) auszurichten.

#### 5. Rechtsmittel

Gegen das vorliegende Urteil steht die Berufung nach Art. 398 ff. StPO offen. Die Partei, die Berufung angemeldet hat, hat innert 20 Tagen seit Zustellung des begründeten Urteils eine schriftliche Berufungserklärung einzureichen (Art. 399 Abs. 3 StPO).

**Es wird erkannt:**

1. Der Beschuldigte, B.\_\_\_\_\_, ist nicht schuldig und wird vollumfänglich freigesprochen.
2. Die Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz; die übrigen Kosten (inkl. Fr. 1'100.– Kosten für das Vorverfahren, Fr. 1'000.– Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren gemäss Beschluss des Obergerichts Zürich vom 30. November 2021 [Geschäfts-Nr. UE200403-O]) sowie Fr. 1'400.– Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren gemäss Beschluss des Obergerichts Zürich vom 31. Oktober 2023 [Geschäfts-Nr. UE220326-O]) werden auf die Gerichtskasse genommen.
3. Dem Beschuldigten wird eine Prozessentschädigung von Fr. 5'874.75 für anwaltliche Verteidigung aus der Gerichtskasse zugesprochen.
4. Der Beschuldigte wird verpflichtet, dem Privatkläger für die Beschwerdeverfahren UE200403-O sowie UE220326-O eine Prozessentschädigung von Fr. 4'077.05 für anwaltliche Vertretung zu bezahlen.
5. Mündliche Eröffnung und Begründung sowie schriftliche Mitteilung im Dispositiv an
  - den Beschuldigten (übergeben)
  - die Verteidigung (übergeben)
  - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, Büro F.\_\_\_\_ (im Doppel)
  - die Privatklägerschaft (übergeben)und hernach als begründetes Urteil an
  - die Verteidigung im Doppel für sich und den Beschuldigten
  - die Staatsanwaltschaft See / Oberland, Büro F.\_\_\_\_ (im Doppel)
  - die Privatklägerschaftund nach Eintritt der Rechtskraft an
  - die Staatsanwaltschaft See/Oberland per Mail (kanzlei.staso@ji.zh.ch)
  - die Bezirksgerichtskasse Uster hinsichtlich Dispositivziffer 3
  - die Strafregisterbehörden (zwecks Löschung der Anfrage)

- die Kantonspolizei Zürich, KDM-ZD-A, Dienst Zentrale  
Datenverarbeitung, Postfach, 8021 Zürich (nur Formular nach § 54 a  
PolG)

je gegen Empfangsbestätigung.

6. Gegen dieses Urteil kann innert **10 Tagen** von der Eröffnung an beim Bezirksgericht Uster, Einzelgericht in Strafsachen, Gerichtsstrasse 17, 8610 Uster, 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 anfechtet, 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.

Uster, 15. April 2025

BEZIRKSGERICHT USTER  
Einzelgericht in Strafsachen

Der Bezirksrichter:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Gmür

MLaw Nodup