

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE200016-O/U/BUT

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident, und lic. iur. D. Oehninger, Oberrichterin lic. iur. K. Eichenberger und Gerichtsschreiber Dr. A. Brüsweiler

Beschluss vom 11. Februar 2021

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland,**

Beschwerdegegnerinnen

1 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y. _____,

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland vom 6. Januar 2020, C-1/2019/10030379

Erwägungen:

I.

A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) liess mit Eingabe an die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland (nachfolgend Staatsanwaltschaft) vom 4. September 2019 Strafanzeige gegen B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) wegen ungetreuer Geschäftsbesorgung im Sinne von Art. 158 Ziff. 2 StGB erstatten (Urk. 18/1). Die Staatsanwaltschaft nahm mit Verfügung vom 6. Januar 2020 eine Untersuchung nicht an Hand (Urk. 6). Gegen diese Nichtanhandnahmeverfügung liess die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 27. Januar 2020 innert Frist Beschwerde erheben und die folgenden Anträge stellen (Urk. 2 S. 2):

- "1. Die Nichtanhandnahmeverfügung vom 6. Januar 2020 (ref. C-1/2019/100030379) sei aufzuheben und die Sache sei zur Eröffnung einer Strafuntersuchung an die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland zurückzuweisen.
2. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen sei ausgangsgemäss zu befinden."

Mit Verfügung vom 4. Februar 2020 wurde der Beschwerdeführerin aufgegeben, eine Prozesskaution von einstweilen Fr. 1'500.- zu leisten (Urk. 9), worauf am 12. Februar 2020 eine entsprechende Geldzahlung erfolgte (Urk. 11). Nachdem der Beschwerdegegnerin 1 und der Staatsanwaltschaft mit Verfügung vom 18. Februar 2020 Frist zur Stellungnahme angesetzt worden war (Urk. 16), beantragte die Staatsanwaltschaft in ihrer Vernehmlassung vom 27. Februar 2020 die Abweisung der Beschwerde (Urk. 17 S. 2). Die Beschwerdegegnerin 1 liess in ihrer Stellungnahme vom 27. März 2020 innert erstreckter Frist die Abweisung der Beschwerde beantragen (Urk. 23 S. 2). Die Beschwerdeführerin replizierte mit Eingabe vom 29. April 2020 innert der mit Verfügung vom 1. April 2020 angesetzten Frist (Urk. 26 und Urk. 29). Nachdem der Beschwerdegegnerin 1 und der Staatsanwaltschaft mit Verfügung vom 18. Mai 2020 Frist zur Duplik angesetzt

worden war (Urk. 31), verzichtete die Staatsanwaltschaft am 28. Mai 2020 auf eine Vernehmlassung (Urk. 34). Die Duplik der Beschwerdegegnerin 1, welche dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 1. Juli 2020 zugestellt wurde (Urk. 41), datiert vom 29. Juni 2020 (Urk. 38). Das Verfahren erweist sich damit als spruchreif.

II.

1. Begründung der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland zur Nichtanhandnahmeverfügung

Die Staatsanwaltschaft führte zur Begründung der angefochtenen Verfügung im Wesentlichen aus, die Beschwerdeführerin werfe der Beschwerdegegnerin 1 vor, sie habe im Zusammenhang mit dem am 2. Juli 2018 erfolgten Verkauf der Liegenschaft an der C.____-strasse ... in D.____ als bevollmächtigte Maklerin den definitiven Kaufvertrag vom 2. Juli 2018 dahingehend verändert, dass sie unter dem Titel "Maklergebühr, bezahlte Rechnungen im Zusammenhang mit dieser Eigentumsübertragung und diverse private Zahlungen" ohne Wissen der Beschwerdeführerin einen Betrag von Fr. 51'000.- aufgenommen habe, welcher die vertraglich vereinbarte Provision von 2.5% um Fr. 26'250.- übersteige und in keiner Weise berechtigt oder belegt sei. Die Veränderung habe zudem die direkte Bezahlung dieses Betrages an die Beschwerdegegnerin 1 beinhaltet.

Der Tatbestand von Art. 158 Ziff. 2 StGB erfordere in subjektiver Hinsicht namentlich ein Handeln in unrechtmässiger Bereicherungsabsicht. Aufgrund des auf Veranlassung der Staatsanwaltschaft mit Eingabe vom 6. November 2019 nachgereichten Mailverkehrs zwischen den Rechtsvertretern der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 1 sei offensichtlich, dass die Beschwerdegegnerin 1 den die Maklergebühr von 2.5% (bzw. Fr. 24'750.-) übersteigenden Betrag durch entsprechende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Liegenschaftsverkauf bzw. gegenüber der Beschwerdeführerin begründet sehe, die nicht zur eigentlichen Maklergebühr gehören würden (zum Beispiel die Kosten der Endreinigung vor der Übergabe, die Gartenpflege etc.). Ob diese Ansprüche in zivilrechtlicher Hinsicht

tatsächlich berechtigt gewesen seien bzw. in dieser Form hätten geltend gemacht werden dürfen, sei von der Staatsanwaltschaft nicht verbindlich zu klären, da bei dieser Ausgangslage jedenfalls ein Handeln in unrechtmässiger Bereicherungsabsicht nicht erstellt sei (Urk. 6 S. 1 f.).

2. Begründung der Beschwerde

Zur Begründung ihrer Beschwerde liess die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vorbringen, es sei erwiesen, dass der Beschwerdegegnerin 1 gemäss Ziffer 6 des Maklervertrages vom 7. November 2017 als Provision 2.5% des Verkaufspreises zugesichert werde. Ebenso gehe aus Ziffer 4 dieses Vertrages hervor, dass in der vereinbarten Provision sämtliche Dienstleistungen und Auslagen inbegriffen seien. Der Vertrag biete also keinen Raum für Missverständnisse über die Ansprüche der Beschwerdegegnerin 1. Jede andere Maklerin ohne einen Vorsatz auf eine pflichtwidrige Handlung hätte bei über die Provision hinausgehenden Ansprüchen spätestens vor Abschluss des Kaufvertrages die Auftraggeberin darauf angesprochen und versucht, mit dieser eine Lösung zu finden. Schliesslich hätte jede Maklerin in dieser Situation damit rechnen müssen, dass ihre Auftraggeberin auf den klaren Wortlaut des Vertrages verweise und sie unabhängig von der Höhe ihrer Auslagen lediglich die vereinbarte Provision erhalte. Die Beschwerdegegnerin 1 habe gegenüber der Beschwerdeführerin nie ein Wort über die angeblich zusätzlich zu entschädigenden Auslagen verloren. Sie habe offensichtlich damit spekuliert, dass die Beschwerdeführerin, die im Zeitpunkt der Handänderung der Liegenschaft aus gesundheitlichen, psychischen Gründen sehr angeschlagen gewesen sei, dies nicht realisieren würde. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin habe die Beschwerdegegnerin 1 am 20. Mai 2019 unter anderem zur Rückzahlung der Fr. 26'500.- aufgefordert, worauf deren Rechtsvertreterin am 5. Juni 2019 mit einer detaillierten Zusammenstellung angeblicher Auslagen der Beschwerdegegnerin 1 im Zusammenhang mit dem Hausverkauf geantwortet habe. Am 17. Juni 2019 habe sie eine weitere Version der Zusammenstellung der angeblichen Auslagen eingereicht. Die beiden Listen würden sich widersprechen und seien mehrheitlich unbelegt. Es liege auf der Hand, dass die nachträglichen

Begründungen für den vermeintlichen Anspruch der Beschwerdegegnerin 1 reine Schutzbehauptungen darstellen würden.

Die Beschwerdegegnerin 1 habe einen ausgeklügelten Plan verfolgt: Am 15. Mai 2018 habe sie der Beschwerdeführerin einen detaillierten Kaufvertragsentwurf mit einem festen Kaufpreis unterbreitet. Das Leistungsverzeichnis im Maklervertrag vom 7. November 2017 habe den Abschluss des Kaufvertrages im Namen der Beschwerdeführerin nicht umfasst. Trotzdem habe die Beschwerdegegnerin 1 die gesundheitlich angeschlagene Beschwerdeführerin dazu überredet, beim notariellen Akt nicht zu erscheinen und sie zum Abschluss des Kaufvertrages zu bevollmächtigen. Sie habe dieses Manöver vorgenommen, um beim Abschluss des Kaufvertrages freie Bahn zu haben und Gelder des Kaufpreises direkt für sich abzweigen zu können. Spätestens im Zeitpunkt, als sie auf Seite 4 des definitiven Kaufvertrages neu eine Zahlung in der Höhe von Fr. 51'000.- an sich selbst eingefügt habe, hätte jede seriöse Maklerin ihre Auftraggeberin über die Abänderung des besprochenen Kaufvertrages informiert. Die Beschwerdegegnerin 1 habe dies mit Kalkül gerade nicht getan. Sie habe den direkten Zusammenhang zwischen dieser Handlung und dem Vermögensschaden der Beschwerdeführerin bzw. ihrer eigenen Bereicherung erkannt. Würde man der Argumentation der Staatsanwaltschaft folgen, so könnte sich jeder Beschuldigte mit der simplen Behauptung, Zivilansprüche zu haben, einem Strafverfahren entziehen (Urk. 2 S. 3 ff.).

3. Vernehmlassung der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland

Die Staatsanwaltschaft begründete ihren Antrag auf Abweisung der Beschwerde im Wesentlichen damit, die (bereits jetzt klar erkennbar) geltend gemachten Verrechnungspositionen seien von der Beschwerdegegnerin 1 - entgegen der Darstellung des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin - nicht lediglich behauptet, sondern detailliert zusammengestellt worden, wobei eine allfällige Differenz zwischen verschiedenen Aufstellungen lediglich rund 10% betrage und vornehmlich dem Umstand geschuldet sein dürfte, dass in einer ersten Aufstellung Positionen offenbar noch gerundet aufgenommen worden seien. Selbst wenn es sich beim

Standpunkt der Beschwerdegegnerin 1 um eine Schutzbehauptung handeln sollte, so verbleibe im Strafverfahren die Beweislast beim Staat, und es sei keine auch nur ansatzweise erfolgversprechende Anklage möglich. Dass jede andere Maklerin den monierten Vorgang anders gehandhabt hätte, möge möglicherweise zutreffen, begründe jedoch noch keine strafrechtliche Verantwortlichkeit. Es stehe der Beschwerdeführerin frei, den Zivilweg zu beschreiten (Urk. 17 S. 1 f.).

4. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 1

Zur Begründung ihres Antrages auf Abweisung der Beschwerde liess die Beschwerdegegnerin 1 im Wesentlichen ausführen, sie habe keine unrechtmässige Bereicherungsabsicht gehabt und auch keine Pflichtverletzung begangen. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann hätten im Jahr 2017 beschlossen, sich scheiden zu lassen. Im Zuge dieser Scheidung hätten sie beschlossen, das eheliche Haus zu verkaufen, da beide bereits ausgezogen gewesen seien. Damals sei bestimmt worden, für das Haus einen Verkaufserlös von mindestens Fr. 950'000.- zu erzielen. Mit dem Verkauf sei die Beschwerdegegnerin 1 beauftragt worden. Es sei ihr in der Folge gelungen, die Liegenschaft zu einem Preis von Fr. 990'000.- zu verkaufen.

Die im Maklervertrag vom 7. November 2017 enthaltene Klausel, wonach sämtliche Dienstleistungen und Auslagen in der Provision inbegriffen seien, gelte nur für Auslagen in Bezug auf die im Vertrag erwähnten Dienstleistungen und nicht einfach umfassend für alles Mögliche. Die als Gegenleistung zur Provision geschuldeten Dienstleistungen würden sodann detailliert beschrieben. Die Reinigung des Hauses, die Herrichtung des Gartens, die Reparatur des Backofens etc. würden eindeutig nicht zu den im Rahmen des Maklervertrages geschuldeten Leistungen gehören und seien auch nicht geschäftstypisch. Damit sei eine Entschädigung für diese zusätzlichen Leistungen zusätzlich zur Provision geschuldet. Dass die entsprechenden Dienstleistungen von der Beschwerdegegnerin 1 erbracht worden seien, sei von der Beschwerdeführerin zu Recht nicht substantiiert in Frage gestellt worden.

Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegnerin 1 habe ihr gegenüber nie ein Wort über diese zusätzlich zu entschädigenden Auslagen verloren, sei schlicht falsch. Sie sei über alle Schritte der Beschwerdegegnerin 1 stets vollumfänglich informiert gewesen. Die zusätzlichen Dienstleistungen (Reinigung des Hauses, Bezahlung der Rechnung von der E. _____ etc.) habe sie jeweils bei der Beschwerdegegnerin 1 in Auftrag gegeben. Es sei der Beschwerdeführerin damals klar gewesen, dass sie der Beschwerdegegnerin 1 einen enormen Aufwand verursache, und sie habe sie dafür entschädigen wollen. Sie hätten sich vor über zehn Jahren bei der Arbeit auf der F. _____ kennen gelernt und seien seither eng befreundet gewesen. Es sei vor dem Termin auf dem Grundbuchamt vereinbart worden, dass der Beschwerdegegnerin 1 als Entschädigung für ihren Aufwand Fr. 51'000.- direkt von der Käuferschaft überwiesen werden sollten. Aus der damaligen WhatsApp-Kommunikation sei ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin mit der Beschwerdegegnerin 1 darüber kommuniziert habe, wie die Beschwerdeführerin den ihr zufließenden Betrag von Fr. 135'000.- ausgeben wolle.

Bei Urk. 3/8 handle es sich um die provisorische Auflistung, welche die Parteien miteinander besprochen hätten. Später habe die Beschwerdegegnerin 1 die definitive Abrechnung erstellt. Sollte die Beschwerdeführerin dagegen Einwände haben, seien diese auf dem zivilrechtlichen Weg zu erheben. Bei den Behauptungen, es handle sich um konstruierte Anspruchspositionen, handle es sich um wahrheitswidrige Ausführungen, wie sich aus der Whatsapp-Kommunikation zwischen den Parteien (Urk. 24/4) und entsprechenden Belegen (Urk. 24/5) ergebe.

Nicht die Beschwerdegegnerin 1 habe vorgeschlagen, die Beschwerdeführerin am Notariatstermin zu vertreten, sondern der damalige Spitex-Mitarbeiter G. _____ habe die Beschwerdegegnerin 1 nach Absprache mit der Beschwerdeführerin angefragt, ob sie diese am Notariatstermin vertreten könne. Sie habe keineswegs mit berechnendem Kalkül gehandelt. Im Gegenteil habe sie die Beschwerdeführerin damals sehr gern gehabt. Als es dieser im Sommer 2018 nicht gut gegangen sei, seien auch ihre Kinder bei der Beschwerdegegnerin 1 platziert worden, was letztlich zu viel für die Beschwerdeführerin gewesen sei, und ihre

Zuneigung gegenüber der Beschwerdegegnerin 1 habe ins Gegenteil umgeschlagen (Urk. 23 S. 3 ff.).

5. Replik der Beschwerdeführerin

Replicando liess die Beschwerdeführerin im Wesentlichen geltend machen, die von der Beschwerdegegnerin 1 gestellten Gegenforderungen seien aufgrund der konkreten Umstände unzutreffend bzw. konstruiert. Die Beschwerdeführerin habe nicht einmal den Kaufvertrag im Original von der Beschwerdegegnerin 1 erhalten. Den unerlaubten Geldbezug durch die Beschwerdegegnerin 1 habe sie daher erst realisiert, als sie von ihrem Ehemann ein Exemplar des Kaufvertrages erhalten habe. Die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 1 enthalte zahlreiche Behauptungen, die falsch oder verzerrt dargestellt seien. Es wäre höchst kontraproduktiv, auf die einzelnen Behauptungen einzugehen, da damit der Beschwerdegegnerin 1 ermöglicht würde, ihren Standpunkt im Rahmen der durchzuführenden Strafuntersuchung entsprechend anzupassen. Sodann gelte zu beachten, dass es Sache der Strafuntersuchungsbehörde sei, den massgeblichen Sachverhalt zu ermitteln (Urk. 29 S. 2 f.).

6. Duplik der Beschwerdegegnerin 1

Duplicando liess die Beschwerdegegnerin 1 im Wesentlichen ausführen, die Beschwerdeführerin sei über alle Schritte der Beschwerdegegnerin 1 jeweils im Detail informiert und damit einverstanden gewesen. Die geltend gemachten Verrechnungsforderungen seien keineswegs erfunden. Die Beschwerdegegnerin 1 habe der Beschwerdeführerin in jener Zeit zahlreiche Rechnungen bezahlt, und es sei im Hinblick auf den Hausverkauf und die Scheidung der Beschwerdeführerin vereinbart worden, dass diese ihr die entsprechenden Beträge zurückzahlen werde, sobald sie dazu in der Lage sei. Mit dem Hausverkauf sei die Beschwerdeführerin in die Lage gekommen, der Beschwerdegegnerin 1 die Auslagen zu ersetzen. Es sei daher vereinbart worden, dass sie sich direkt den entsprechenden

Betrag von der Kaufpreiszahlung überweisen lassen solle. Die zur Verrechnung gebrachten Forderungen der Beschwerdegegnerin 1 seien dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin bereits mit Schreiben vom 5. Juni 2019 mitgeteilt worden. So habe die Beschwerdegegnerin 1 der Beschwerdeführerin im Winter 2017/2018 die Skiferien für diese und die drei Kinder im Wert von Fr. 4'347.70 bezahlt, was aus den Unterlagen des E-Bankings hervorgehe (Urk. 39/1). Im Weiteren habe die Beschwerdegegnerin 1 die Rechnungen für die Ballettstunden der zweitältesten Tochter der Beschwerdeführerin in der Höhe von insgesamt Fr. 1'415.- bezahlt (Urk. 39/2), der ältesten Tochter der Beschwerdeführerin ein Natel für Fr. 901.80 gekauft (Urk. 39/3), der Beschwerdeführerin selber ein Natel für Fr. 647.95 bezahlt (Urk. 39/4) und der zweitältesten Tochter der Beschwerdeführerin ein Velo für Fr. 393.- gekauft (Urk. 39/5). Hinzu kämen noch weitere Spesen und Auslagen (Urk. 38 S. 2 ff.).

7. Rechtliches und Folgerungen

a) Gemäss Art. 309 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Eröffnung einer Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt, wenn sie Zwangsmassnahmen anordnet sowie wenn sie von der Polizei über schwere Straftaten oder andere schwer wiegende Ereignisse informiert wurde. Gelangt sie hingegen zum Schluss, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind, Verfahrenshindernisse bestehen oder gemäss Art. 8 StPO aus Opportunitätsgründen auf eine Strafverfolgung zu verzichten ist, verfügt sie die Nichtanhandnahme (Art. 310 Abs. 1 StPO). Der Zweck der Untersuchung besteht nach Art. 308 Abs. 1 StPO darin, den Sachverhalt so weit zu ermitteln, dass das Verfahren entweder mit einem Strafbefehl, einer Anklage oder einer Einstellung abgeschlossen werden kann. Bei der Verfolgung dieses Zwecks steht der Staatsanwaltschaft ein gewisser Ermessensspielraum zu. Dies bedeutet unter anderem, dass die Staatsanwaltschaft nicht jeglicher Spur und jedem Hinweis nachzugehen hat, auch wenn sich eine beschuldigte Person oder ein Geschädigter solches vor-

stellt. Die Staatsanwaltschaft darf dann die Untersuchung - z.B. aufgrund einer Anzeige - nicht an Hand nehmen, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt oder wenn mit anderen Worten eine Anzeige von vornherein aussichtslos ist, weil offensichtlich keine Straftatbestände oder Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Ebenso ist keine Untersuchung an Hand zu nehmen, wenn Prozesshindernisse wie z.B. Verjährung gegeben sind. Eine Nichtanhandnahmeverfügung darf jedoch nicht ergehen, wenn es bloss zweifelhaft ist, ob ein Straftatbestand vorliegt (vgl. zum Ganzen: Schmid/Jositsch, Handbuch des schweiz. Strafprozessrechts, 3. Auflage, Zürich/St. Gallen 2017, N 1231; Schmid/Jositsch, StPO Praxiskommentar, 3. Auflage, Zürich/St. Gallen 2017, Art. 309 N 3 f., Art. 310 N 1 ff.; Landshut/Bosshard, in: Donatsch/Lieber/Summers/Wohlers, Kommentar zur StPO, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 309 N 11 ff., Art. 310 N 2 ff.).

b) Gemäss Ziffer 4 des zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 1 abgeschlossenen Vertrages mit dem Titel "Liegenschafts-Verkaufsauftrag" vom 7. November 2017 umfasst die Verkaufs- und Vermittlungstätigkeit der Beauftragten die folgenden Leistungen (Urk. 3/4 S. 1):

- Marktvermittlung der Immobilie
- Erläuterung der Marktsituation, des Wettbewerbs und der Chancen der Immobilie
- Beratung bei der Preisfestlegung
- Fotoaufnahmen
- Grundrissbearbeitung
- Ausarbeitung der Verkaufsdokumentation
- Konzeption und Realisation von aussagekräftigen Onlineinseraten auf den folgenden Portalen: Homegate, Immoscout24, Homestreet und Comparis, bei Bedarf auf weiteren Plattformen
- bei Bedarf Verteilen von 1000 Flyern in der Umgebung des Verkaufsobjekts
- Besichtigung des Verkaufsobjekts mit Interessenten
- laufende Nachbearbeitung aller Interessenten
- periodische Berichterstattung über den Zwischenstand der Verkaufsbemü-

- hungen
- Führen der Verkaufsverhandlung
 - Hilfe bei dem Verkaufsabschluss und der Reservationsvereinbarung/Kaufzusage
 - Aufarbeitung aller Angaben für die Erstellung des gewünschten Kaufvertrags zu Händen des Notariats, Prüfung des Verkaufsvertrags-Entwurfs
 - Organisation und Teilnahme an der Beurkundung und Eigentumsübertragung

Unmittelbar anschliessend an diese Liste der Leistungen ist in Ziffer 4 des Vertrages vom 7. November 2017 festgehalten: "Sämtliche Dienstleistungen und Auslagen sind in der Provision inbegriffen."

Vergleicht man diese Liste der Leistungen, welche die Verkaufs- und Vermittlungstätigkeit der Beauftragten gemäss Ziffer 4 des Vertrages vom 7. November 2017 umfasst, mit den Aufstellungen der Positionen, für welche die Beschwerdegegnerin 1 gemäss dem Schreiben ihrer Rechtsvertreterin vom 5. Juni 2019 (Urk. 3/8) sowie dem E-Mail vom 17. Juni 2019 (Urk. 3/9) eine Entschädigung zusätzlich zur Provision geltend macht [die Urk. 3/10 beinhaltet eine Gegenüberstellung der Positionen, die im Schreiben vom 5. Juni 2019 sowie im E-Mail vom 17. Juni aufgeführt werden], so gelangt man zum Resultat, dass keine dieser Positionen Leistungen betrifft, die in Ziffer 4 des Vertrages aufgelistet sind.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, dass jede Maklerin in dieser Situation damit hätte rechnen müssen, dass ihre Auftraggeberin auf den klaren Wortlaut des Vertrages verweise und sie unabhängig von der Höhe ihrer Auslagen lediglich die vereinbarte Provision erhalte. Gegen diese Auffassung spricht zunächst der klare Wortlaut von Ziffer 4 des Vertrages, in welcher wie oben dargelegt präzise und detailliert (unter dem Titel "Verkaufs- und Vermittlungstätigkeit der Beauftragten umfasst die nachfolgenden Leistungen:") festgelegt wird, welche Dienstleistungen die Verkaufs- und Vermittlungstätigkeit (und folglich die Provision) der Beauftragten umfasst. Im Weiteren hat die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin 1 zu Recht darauf hingewiesen, dass insbesondere die Reinigung des Hauses, die Herrichtung des Gartens und die Reparatur

des Backofens nicht zu den im Rahmen eines Maklervertrages geschuldeten Leistungen gehören und auch nicht geschäftstypisch sind. Die Grundlage der strafrechtlichen Vorwürfe, welche die Beschwerdeführerin gegen die Beschwerdegegnerin 1 erheben lässt, bildet somit eine Auslegung einer Vertragsbestimmung, die weder durch deren Wortlaut gestützt wird noch der Usanz entspricht. Im gegenwärtigen Verfahrensstadium bestehen somit keine Anhaltspunkte für die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin vorgenommene Auslegung gegen den klaren Wortlaut von Ziffer 4 des Vertrages und somit insofern auch nicht für eine Pflichtverletzung der Beschwerdegegnerin 1. Im Übrigen scheint es sich vorliegend um eine rein zivilrechtliche Auseinandersetzung zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 1 zu handeln. Es ist indes nicht Aufgabe der Strafbehörden, der Beschwerdeführerin im Hinblick auf einen möglichen Zivilprozess die Mühen und das Kostenrisiko der Sammlung von Beweisen abzunehmen. Das Strafverfahren darf nicht als blosses Vehikel zur Durchsetzung allfälliger zivilrechtlicher Ansprüche missbraucht werden (Urteil BGer 6B_1053/2020 vom 19. November 2020 E. 1.2. m.w.H.).

Obwohl die Beschwerdegegnerin 1 konkret und detailliert vorbringen liess, für welche zusätzlichen Dienstleistungen und Ausgaben sie welche Entschädigungen geltend macht, und darüber hinaus im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens für einzelne Positionen Belege einreichen liess (Urk. 24/5 und Urk. 39/1-6), setzte sich der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin nicht mit den einzelnen Positionen auseinander, sondern beschränkte sich auf eine pauschale Bestreitung mit der Begründung, es wäre höchst kontraproduktiv, auf die einzelnen Behauptungen einzugehen, da damit der Beschwerdegegnerin 1 ermöglicht würde, ihren Standpunkt im Rahmen der durchzuführenden Strafuntersuchung entsprechend anzupassen; sodann gelte es zu beachten, dass es Sache der Strafuntersuchungsbehörde sei, den massgeblichen Sachverhalt zu ermitteln. Eine pauschale Bestreitung der von der Beschwerdegegnerin 1 geltend gemachten Forderungen mit dem Hinweis auf die Ermittlung des massgeblichen Sachverhalts durch die Untersuchungsbehörden vermag keinen hinreichenden Anfangsverdacht einer Pflichtverletzung und unrechtmässigen Bereicherungsabsicht der Beschwerdegegnerin 1 zu begründen. Im Falle, dass die Beschwerdeführerin in ei-

nem Zivilverfahren obsiegt, ist gestützt auf Art. 323 Abs. 1 StPO eine Wiederaufnahme des Strafverfahrens möglich (Art. 323 Abs. 1 StPO kommt auch im Falle einer Nichtanhandnahme zur Anwendung, was sich aus der Verweisung in Art. 310 Abs. 2 StPO auf die Bestimmungen der Verfahrenseinstellung ergibt; BSK StPO-Grädel/Heiniger, 2. Auflage, Basel 2014, Art. 323 N 4).

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss sind die Kosten für das Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. b - d und gestützt auf § 17 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG) auf Fr. 1'500.- festzusetzen und mit der geleisteten Prozesskaution von Fr. 1'500.- zu verrechnen.

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat der unterliegende Privatkläger auch im Beschwerdeverfahren die durch die adäquate Wahrung der Verfahrensrechte entstandenen Verteidigungskosten der beschuldigten Person zu tragen, wenn nur der Privatkläger das Rechtsmittel erhoben hatte (Urteil 6B_273/2017 vom 17. März 2017). Dementsprechend ist die Beschwerdeführerin in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. b-e i.V.m. § 19 AnwGebV zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 eine Prozessentschädigung von Fr. 2'500.00 (inklusive Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und mit der geleisteten Prozesskaution von Fr. 1'500.- verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 1 eine Prozessentschädigung von Fr. 2'500.00 (inklusive Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - RA lic. iur. X._____, in zweifacher Ausfertigung, für sich und zuhanden der Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
 - RA lic. iur. Y._____, in zweifacher Ausfertigung, für sich und zuhanden der Beschwerdegegnerin 1 (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland (gegen Empfangsbestätigung)

sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:

- die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland unter Rücksendung der beigezogenen Akten [Urk. 18] (gegen Empfangsbestätigung)
 - die Zentrale Inkassostelle der Gerichte (elektronisch)
5. Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann **Beschwerde in Strafsachen** erhoben werden.

Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der Strafrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes (1000 Lausanne 14) in der in Art. 42 des Bundesgerichtsgesetzes vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen.

Die Beschwerdelegitimation und die weiteren Beschwerdevoraussetzungen richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichts-

gesetzes.

Hinweis: Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Handen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden.

Zürich, 11. Februar 2021

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Flury

Dr. iur. A. Brüsweiler