

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE210021-O/U/BEE

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident, und lic. iur. D. Oehninger,
Ersatzoberrichterin lic. iur. S. Mathieu und Gerichtsschreiber Dr. iur.
S. Christen

Beschluss vom 15. März 2022

in Sachen

A. _____ AG,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X2. _____

gegen

1. **B. _____,**

2. **Staatsanwaltschaft See/Oberland,**

Beschwerdegegnerinnen

betreffend **Einstellung**

**Beschwerde gegen die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft
See/Oberland vom 4. Januar 2021, B-1/SK/2020/10038294**

Erwägungen:

I.

1. Die C._____ AG ist Verwalterin der Wohnung an der D._____ -Strasse ... in E._____ (Urk. 17/1). Vermieterin dieser Wohnung ist die A._____ AG (vgl. Urk. 17/8/2).

Am 15. September 2020 erstattete die C._____ AG, vertreten durch F._____, Strafanzeige gegen G._____ und B._____ wegen Sachbeschädigung bei der Kantonspolizei Zürich, Polizeistation E._____ (Urk. 17/1). Am 29. Oktober 2020 stellte F._____ Strafantrag wegen Sachbeschädigung gegen G._____ und B._____ (Urk. 17/7/1). B._____ wird vorgeworfen, sie habe während des gemeinsamen Mietverhältnisses (von 2016 bis 2020) mit G._____ die Wohnung an der D._____ -Strasse ... in E._____ über die Jahre hinweg beschädigt, so dass nach ihrem Auszug im August 2020 eine Totalrenovation erforderlich gewesen und ein Schaden von Fr. 68'175 entstanden sei (Urk. 3/3).

Die Staatsanwaltschaft See/Oberland erliess am 4. Januar 2021 eine Einstellungsverfügung betreffend das Verfahren gegen B._____ (Urk. 3/3).

2. Die A._____ AG erhebt Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich (Urk. 2). Sie beantragt die Aufhebung der Einstellungsverfügung. Die Staatsanwaltschaft sei anzuweisen, das Strafverfahren betreffend Sachbeschädigung gegen B._____ wieder aufzunehmen.

B._____ hat sich nicht vernehmen lassen (Urk. 14 und Urk. 19). Die Staatsanwaltschaft hat Stellung genommen (Urk. 16) und die Akten eingereicht (Urk. 17). Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die A._____ AG hält in der Replik an ihren Anträgen fest (Urk. 22). Die Staatsanwaltschaft und B._____ haben nicht dupliziert (vgl. Urk. 24-26).

3. Aufgrund der hohen Geschäftslast der Kammer und der ergriffenen Entlastungsmassnahme sowie mit Blick auf das Beschleunigungsgebot ergeht dieser Entscheid teilweise nicht in der den Parteien angekündigten Besetzung.

II.

1. Angefochten ist eine Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft. Dagegen ist die Beschwerde beim Obergericht zulässig (Art. 393 Abs. 1 lit. a und Art. 322 Abs. 2 StPO sowie § 49 GOG). Die Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.
2. Gemäss Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO eröffnet die Staatsanwaltschaft eine Strafunteruchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt. Sie erhebt nach Art. 324 Abs. 1 StPO beim zuständigen Gericht Anklage, wenn sie aufgrund der Untersuchung die Verdachtsgründe als hinreichend erachtet und keinen Strafbefehl erlassen kann. Gemäss Art. 319 Abs. 1 StPO verfügt sie die Einstellung des Verfahrens, wenn kein Tatverdacht erhärtet ist, der eine Anklage rechtfertigt (lit. a), wenn kein Straftatbestand erfüllt ist (lit. b) oder wenn Prozessvoraussetzungen definitiv nicht erfüllt werden können oder Prozesshindernisse aufgetreten sind (lit. d). Der Entscheid über die Einstellung des Verfahrens richtet sich nach dem Grundsatz "in dubio pro durore" (vgl. Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 2 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 319 Abs. 1 StPO und Art. 324 Abs. 1 StPO). Danach darf eine Einstellung durch die Staatsanwaltschaft grundsätzlich nur bei klarer Strafflosigkeit oder offensichtlich fehlenden Prozessvoraussetzungen angeordnet werden. Erscheint eine Verurteilung wahrscheinlicher als ein Freispruch, ist - sofern die Erledigung mit einem Strafbefehl nicht in Frage kommt - Anklage zu erheben. Soweit ein Freispruch genauso wahrscheinlich ist wie eine Verurteilung, drängt sich in der Regel, insbesondere bei schweren Delikten, eine Anklageerhebung auf. Bei zweifelhafter Beweis- oder Rechtslage hat nicht die Staatsanwaltschaft über die Stichhaltigkeit des strafrechtlichen Vorwurfs zu entscheiden, sondern das zur materiellen Beurteilung zuständige Gericht. Der Grundsatz, dass im Zweifel nicht eingestellt werden darf, ist auch bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen zu beachten. Den kantonalen Instanzen steht bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen ein gewisser Spielraum des Ermessens zu (Urteil des Bundesgerichts 6B_1391/2020 vom 1. Dezember 2021 E. 4.1 mit Hinweisen).

3. Die Staatsanwaltschaft erwog in der Einstellungsverfügung, die Wohnung sei nach dem Auszug von G. _____ und der Beschwerdegegnerin 1 in einem verwahrlosten, verdreckten, schimmlichen Zustand gewesen und es hätten gewisse Beschädigungen vorgelegen. Es sei jedoch schwierig zu unterscheiden, welche Beschädigungen durch (übermässigen oder unsachgemässen) Gebrauch oder durch (zumindest eventual-) vorsätzliches Beschädigen verursacht worden sein könnten. Das Mietverhältnis habe seit dem Jahr 2008 mit G. _____ bestanden und im Übergabeprotokoll sei der Zustand der Einrichtung beim Einzug als i.O. und teilweise mit Mängeln verzeichnet. Es sei anzunehmen, dass diverse Einrichtungsgegenstände und Bestandteile der Wohnung ihre Lebensdauer bereits überschritten hätten. Es sei daher schwierig zu unterscheiden, ob ein Ermüdungsbruch oder eine Beschädigung stattgefunden habe. Übermässiger und unsachgemässer Gebrauch während der Mietdauer seien nicht mit einem strafrechtlichen Eventualvorsatz gleichzusetzen. Es gebe keine Bilder vom Zustand der Wohnung im Jahre 2008. In welchem Zustand sich die Wohnung befunden habe, lasse sich damit nicht abschliessend beurteilen. Der Zustand der Wohnung beim Auszug sei zwar fotografisch festgehalten worden. Die Beschwerdeführerin habe es jedoch unterlassen, die einzelnen von ihr behaupteten Sachbeschädigungen zu benennen und detailliert aufzuführen. Schon aufgrund der zwölfjährigen Mietdauer sei davon auszugehen, dass diverse Abnutzungserscheinungen durch den (übermässigen oder unsachgemässen) Gebrauch der Mietsache über den Lauf der Zeit entstanden seien. Die Wohnungseinrichtung bzw. die Wohnungsbestandteile seien beim Einzug alles andere als neu gewesen. Ferner sei die Beschwerdegegnerin 1 erst im Jahr 2016 in die besagte Wohnung eingezogen, sodass sich erst recht nicht sagen lasse, ob die Schäden durch die Beschwerdegegnerin 1 (mit-)verursacht worden seien oder ob diese bereits vor ihrem Einzug entstanden seien. Der Beschwerdegegnerin 1 könne keine vorsätzliche oder eventualvorsätzliche Tatbegehung bzw. ein vorsätzliches Beschädigen einzelner Gegenstände bzw. Bestandteilen der Wohnung nachgewiesen werden (Urk. 3/3).

4.

4.1 Der Sachbeschädigung nach Art. 144 Abs. 1 StGB macht sich strafbar, wer eine Sache, an der ein fremdes Eigentums-, Gebrauchs- oder Nutzniessungsrecht besteht, beschädigt, zerstört oder unbrauchbar macht.

Strafbar ist nicht bloss die Veränderung der Substanz, sondern auch das Unbrauchbarmachen bzw. die Minderung der Funktionsfähigkeit einer fremden Sache. Die Minderung der Funktionsfähigkeit einer Sache stellt auch ohne Substanzeingriff eine Sachbeschädigung dar, wenn dadurch bewirkt wird, dass die Sache - wenn auch nur vorübergehend - ohne nennenswerten Aufwand nicht mehr bestimmungsgemäss eingesetzt werden kann (Urteil des Bundesgerichts 6B_978/2014 vom 23. Juni 2015 E. 3.3.1 mit Hinweisen).

Der Tatbestand der Sachbeschädigung dient dem Schutz des Berechtigten vor jeder mehr als nur belanglosen Beeinträchtigung seiner Sache. Als beeinträchtigt bzw. beschädigt im Sinne von Art. 144 Abs. 1 StGB gilt eine Sache u.a., wenn in ihr äusseres Erscheinungsbild eingegriffen oder auch nur schon ihre Ansehnlichkeit herabgesetzt wird. So erfüllt beispielsweise bereits das (unerlaubte) Bemalen oder Besprayen einer Wand oder das grossflächige Verschmieren von Wänden, Tischen und Sitzbänken mit Blut den angeführten Straftatbestand (Urteil des Bundesgerichts 6B_998/2019 vom 20. November 2020 E. 3.1 mit Hinweisen). In subjektiver Hinsicht erfordert der Tatbestand der Sachbeschädigung Vorsatz. Dabei genügt Eventualvorsatz (Urteil des Bundesgerichts 6B_264/2017 vom 26. Oktober 2017 E. 3.3.2).

4.2 Gemäss Art. 260a Abs. 1 OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

Der Vermieter muss sich folglich - abweichende vertragliche Vereinbarungen vorbehalten - Eingriffe des Mieters, die über den blossen Unterhalt und Gebrauch der Sache hinausgehen, nicht gefallen lassen. Er kann vielmehr frei entscheiden, ob er einer Änderung der Mietsache durch den Mieter zustimmen will oder nicht. Erteilt der Vermieter seine (schriftliche) Zustimmung, gelten die vom Mieter vorgenommenen Änderungen als genehmigt; eine Vertragsverletzung seitens des Mie-

ters liegt dann nicht vor (Urteil des Bundesgerichts 6S.388/2003 vom 3. Februar 2004 E. 3.2).

4.3 Sachbeschädigung nach Art. 144 Abs. 1 StGB ist ein Antragsdelikt. Hat der Täter einen grossen Schaden verursacht, wird die Tat von Amtes wegen verfolgt (vgl. Art. 144 Abs. 3 StGB). Nach der Rechtsprechung ist ein grosser Schaden anzunehmen, wenn er mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Urteil des Bundesgerichts 6B_699/2018 vom 7. Februar 2019 E. 3.3.1 mit Hinweis).

Ist eine Tat nur auf Antrag strafbar, so kann jede Person, die durch sie verletzt worden ist, die Bestrafung des Täters beantragen (Art. 30 Abs. 1 StGB). Die Antragsberechtigung gemäss Art. 30 Abs. 1 StGB richtet sich nach dem Träger des angegriffenen Rechtsgutes. Handelt es sich nicht um höchstpersönliche Rechtsgüter, kann auch derjenige im Sinne von Art. 30 Abs. 1 StGB verletzt sein, in dessen Rechtskreis die Tat unmittelbar eingreift, sowie derjenige, dem eine besondere Verantwortung für die Erhaltung des Gegenstandes obliegt. Das Recht, Strafantrag zu stellen, ist grundsätzlich höchstpersönlicher Natur und unübertragbar. Daraus folgt aber nicht, dass das Antragsrecht nicht auch von einem Vertreter ausgeübt werden kann (Vertretung in der Erklärung). Hierfür genügt auch die Erteilung einer generellen Vollmacht. Dem Vertreter kann darüber hinaus auch die Entscheidung übertragen werden, ob er Strafantrag stellen will (Vertretung im Willen). Dies gilt freilich nur, wo die Verletzung materieller Rechtsgüter in Frage steht, die nicht direkt von der Person des Berechtigten, sondern etwa vom Inhalt einer vertraglichen Beziehung abhängen (z.B. bei Hausfriedensbruch). Die Ermächtigung des Vertreters zur Antragstellung darf namentlich dann angenommen werden, wenn das betreffende Delikt materielle Rechtsgüter verletzt, mit deren Wahrung oder Verwaltung der Vertreter allgemein betraut ist (Urteil des Bundesgerichts 6B_551/2020 vom 24. September 2020 E. 2.3.1 mit Hinweisen).

5.

5.1 Im Juni 2008 schlossen die Beschwerdeführerin und G._____ einen Mietvertrag bezüglich der 2.5-Zimmerwohnung an der D._____-Strasse ... in E._____. Eine Zustimmung zur Erneuerung oder Änderung der Mietsache ist darin nicht enthalten (Urk. 17/8/2).

Am 1. Juli 2008 wurde ein Übergabeprotokoll der Wohnung an der D._____-
Strasse ... in E.____ erstellt. In diesem steht bei den meisten Positionen "i.O.". Im Wohnzimmer steht beim Parkett "stark abgenutzt". Beim Schlafzimmerboden steht "Linol älter" und bei den Wänden "div. Flecken" sowie "Gestelle" mit einem zweiten unleserlichen Wort. Beim Mittelzimmer steht beim Boden "Parkett abgenutzt". Zur Küche ist Folgendes vermerkt: Türe, Schlüssel "inkl. Glas i.O.", Schrankeinbauten "älter i.O.", Kühlschrank "Bauknecht i.O.". Zum Bad heisst es Closet/Brille "i.O.". Zu Allgemeines steht Wohnungsreinigung "i. O." (vgl. Urk. 17/7/8). Es ist unbestritten, dass die Wohnung im Jahr 2020 in einem verwahrlosten, verdreckten und schimmigen Zustand hinterlassen wurde (Urk. 3/3 S. 2 Ziff. 5).

In einer E-Mail vom 12. Oktober 2020 an den polizeilichen Sachbearbeiter schrieb F.____, die hinterlassene Wohnung sei derart verwüstet, dass der Zustand als "Totalschaden" bezeichnet werden müsse. Für die Instandstellung der Wohnung müsse gemäss Offerte Fr. 98'546.60 aufgewendet werden. Da sich die Beschwerdeführerin eine erfolgte Amortisation von Bauteilen und Einbauten anrechnen lassen müsse, werde der Betrag um Fr. 35'000.-- gekürzt (Urk. 17/7/3). In den Akten befinden sich Fotos und ein Video vom Zustand der Wohnung im Jahr 2020 (Urk. 17/4 und Urk. 17/7/2). Eine ordentliche Wohnungsabgabe hat offenbar nicht stattgefunden.

Die Beschwerdegegnerin 1 sagte anlässlich der polizeilichen Befragung vom 21. Oktober 2020 aus, sie habe etwa vier Jahre in der Wohnung gewohnt. Sie sei aber nicht die Mieterin gewesen. Die Wohnung sei schon so heruntergekommen gewesen, als sie dort angekommen sei. Sie habe von 2016 bis 2020 mit G.____ in der Wohnung gewohnt. Sie habe seit ca. 2018 Fr. 505.-- pro Monat, ca. die Hälfte des Mietzinses, G.____ in bar bezahlt. Sie habe keinen Vertrag mit der Verwaltung oder der Beschwerdeführerin gehabt. Der Rollladen habe nicht funktioniert. Das sei aber die Sache von G.____ gewesen. Am Briefkasten seien keine Schlösser gewesen. Im Keller sei das Schloss herausgerissen gewesen. Als sie eingezogen sei, seien die Einbauschränke rechts kaputt gewesen. Die Türen seien klapprig und teilweise aus den Scharnieren ausgehebelt gewesen. Die Spü-

lung beim WC sei nicht vorhanden gewesen bzw. schlecht dran. Man habe es mit dem Schraubenschlüssel aufmachen müssen zum Betätigen. Die Böden seien verblasst gewesen. Keiner der Küchenschränke sei uralt gewesen und habe sich kaum schliessen lassen. Der Kühlschrank sei uralt gewesen. Es habe überall an den Fenstern gezogen. Der Wasserhahn in der Küche habe ununterbrochen getropft. Es sei alles uralt gewesen, wie in einem uralten Haus. Die Heizung habe nicht funktioniert. Der Putz sei überall am Herabblättern gewesen. Die Lüftung im Badzimmer habe nicht funktioniert, daher sei die Decke mit der Zeit richtig düster geworden. Sie denke, dass es Schimmel gewesen sei. Sie könne nicht sagen, ob G._____ die Wohnung so heruntergemacht habe oder ob es schon vorher so gewesen sei. Sie trage keine Verantwortung für den Zustand der Wohnung und habe ein reines Gewissen. Sie hätten nur die Wände und die Decke neu gestrichen. Es sei ja eh alles schon so schummrig gewesen. Sie habe keine Sachbeschädigung begangen (Urk. 17/5).

5.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, auf dem Protokoll der Wohnungsübernahme aus dem Jahr 2008 sei keine Rede von bemalten und verklebten Fenstern, dem bemalten Kühlschrank oder bemalten Badezimmermöbeln, einer fehlenden WC-Abdeckung, stark beschädigten Türrahmen oder Wasser- und Schimmelschäden. Im Wohnzimmer sei wohl ein Hanfzelt betrieben worden. Das habe Feuchtigkeit und als Folge davon Schimmel verursacht. Dies seien keine Beschädigungen, die durch Abnutzung entstanden seien. Auch wenn die Lebensdauer von Einrichtungsgegenständen überschritten sein soll, spreche dies nicht gegen eine Sachbeschädigung. Die Beschwerdegegnerin 1 habe angegeben, dass die Wohnung bei ihrem Einzug bereits heruntergekommen sei, dass es insbesondere im Bad bereits Schimmel gehabt habe. Es sei der Beschwerdegegnerin 1 auch bewusst gewesen, dass G._____ sich nicht um die Wohnung gekümmert habe. Indem es die Beschwerdegegnerin 1 dennoch unterlassen habe, Schimmel- und Wasserschäden zu melden, habe sie sich (als Untermieterin) der Sachbeschädigung durch Unterlassen der Meldung strafbar gemacht. Das Nichtmelden der Schäden sei eventualvorsätzlich erfolgt. Wenn die Beschwerdegegnerin 1 für das Bemalen, Verkleben und Entfernen von Gegenständen nicht verantwortlich sei, mache sie sich zumindest der Gehilfenschaft durch Unterlassen

schuldig. Gehilfenschaft könne durch Unterlassen begangen werden, wenn eine Rechtspflicht bestehe, um einzugreifen. Eine solche Pflicht bestehe bei der Beschwerdegegnerin 1 gestützt auf Art. 262 Abs. 3 OR. Die Beschwerdegegnerin 1 habe dafür zu sorgen gehabt, dass ein unsachgemässer Gebrauch auch nicht durch eine Drittperson erfolge. Soweit sie nicht eingegriffen habe, wenn G._____ Schäden an der Wohnung verursacht habe, habe die Beschwerdegegnerin 1 damit zumindest eine Gehilfenschaft durch Unterlassen begangen (Urk. 2).

5.3 Die Beschwerdegegnerin 1 hatte mit der Beschwerdeführerin keinen Mietvertrag abgeschlossen.

Die Beschwerdeführerin macht in der Replik geltend, sie sei erst kurz vor der Kündigung über den Einzug der Beschwerdegegnerin 1 informiert worden (Urk. 22 S. 1). Die Beschwerdeführerin behauptet, die Beschwerdegegnerin 1 sei Untermieterin gewesen (Urk. 2 S. 7). Als Untermieterin war die Beschwerdegegnerin 1 aber grundsätzlich nur gegenüber ihrem Vermieter, G._____, aus einem allfälligen Vertrag zu einer Mängelmeldung verpflichtet. Gegenüber der Beschwerdeführerin bestand keine vertragliche Verpflichtung. Die Beschwerdeführerin zeigt in der Beschwerde nicht substantiiert auf, woraus sie eine solche vertragliche Pflicht der Beschwerdegegnerin 1 herleitet (vgl. Urk. 2).

5.4 Dass die Beschwerdegegnerin 1 für das Bemalen, Verkleben und Entfernen von Gegenständen verantwortlich sein soll, ist eine unsubstantiierte Behauptung der Beschwerdeführerin (Urk. 2 S. 7). Es gibt keine objektiven Hinweise, die darauf hindeuten, dass die Beschwerdegegnerin 1 Gegenstände angemalt, die Fenster verklebt oder den Deckel des Toilettenspülkastens entfernt hat. Die Beschwerdegegnerin 1 hat einzig eingeräumt, dass sie und G._____ die Wände und die Decke neu gestrichen hätten. Die Beschwerdeführerin moniert in der Beschwerde aber keine Beschädigung der Wände und Decken durch Bemalen (vgl. Urk. 2). Wird zudem davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegnerin 1 Untermieterin von G._____ war, so ist davon auszugehen, dass dieser dem Bemalen durch seine Untermieterin zustimmte, zumal er die Wände und Decken mit ihr angemalt haben soll. Insofern durfte die Beschwerdegegnerin 1 davon ausgehen, dass sie dadurch keine Sachbeschädigung begehen würde.

Im Übrigen legt die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht substantiiert dar, welche Gegenstände die Beschwerdegegnerin 1 beschädigt haben soll. Mit der Staatsanwaltschaft ist davon auszugehen, dass nicht zu erstellen ist, in welchem Zustand sich die Wohnung im Jahr 2016 befand, als die Beschwerdegegnerin 1 einzog. Etwas anderes behauptet an sich auch die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht, da sie dazu einzig anführt, die Beschwerdegegnerin 1 habe es unterlassen, der Beschwerdeführerin die Mängel zu melden (vgl. Urk. 2 S. 7). Wie erwähnt, bestand keine derartige Pflicht der Beschwerdegegnerin 1.

5.5 Wer zu einem Verbrechen oder Vergehen vorsätzlich Hilfe leistet, wird milder bestraft (Art. 25 StGB). Die bloße Billigung der Tat eines anderen genügt jedoch nicht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B_1437/2020 vom 22. September 2021 E. 1.2.3).

Ein Verbrechen oder Vergehen kann auch durch pflichtwidriges Untätigbleiben begangen werden (Art. 11 Abs. 1 StGB). Pflichtwidrig untätig bleibt, wer die Gefährdung oder Verletzung eines strafrechtlich geschützten Rechtsguts nicht verhindert, obwohl er aufgrund seiner Rechtsstellung dazu verpflichtet ist, namentlich aufgrund des Gesetzes, eines Vertrags, einer freiwillig eingegangenen Gefahrengemeinschaft oder der Schaffung einer Gefahr (Art. 11 Abs. 2 StGB). Irgendeine beliebige Rechtspflicht genügt allerdings nicht. Sie muss sich aus einer Garantenstellung ergeben, d.h. der Täter muss sich in einer Situation befinden, die ihn in diesem Punkt verpflichtet, ein bestimmtes Gut gegen unbestimmte Gefahren zu schützen (Obhutspflicht) oder zu verhindern, dass bekannte Gefahren, denen ein unbestimmtes Gut ausgesetzt ist, sich verwirklichen (Überwachungspflicht), so dass sein Untätigbleiben dem aktiven Herbeiführen des verpönten Erfolgs gleichgestellt werden kann. Für die Annahme einer Garantenstellung genügt mithin nicht jede, sondern nur eine qualifizierte Rechtspflicht, eine moralische oder sittliche Pflicht reicht dagegen nicht aus (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B_1437/2020 vom 22. September 2021 E. 1.2.4).

Indem die Beschwerdegegnerin 1 allfällige Handlungen oder Unterlassungen von G._____ billigte, liegt keine Gehilfenschaft vor. Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin lässt sich aus Art. 262 Abs. 3 OR keine Garantenstellung

herleiten. Gemäss Art. 262 Abs. 3 OR haftet der Mieter dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Daraus ergibt sich keine Pflicht des Untermieters gegenüber dem Hauptvermieter allfällige Mängel an der Mietsache zu melden.

5.6 Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet. Damit entfallen Ausführungen zur beantragten Anweisung der Staatsanwaltschaft.

6.

6.1 Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin unterliegt im Beschwerdeverfahren. Sie hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie des Zeitaufwands des Gerichts ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'200.-- festzusetzen (§ 17 Abs. 1 und § 2 GebV OG).

6.2 Soweit die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren unterliegt, ist sie nicht zu entschädigen. Die Beschwerdegegnerin 1 hat im Beschwerdeverfahren keine Anträge gestellt. Sie ist daher nicht zu entschädigen.

6.3 Die Beschwerdeführerin hat für das Beschwerdeverfahren eine Sicherheitsleistung von Fr. 1'500.-- bezahlt (Art. 383 StPO; Urk. 7 und Urk. 13). Die der Beschwerdeführerin auferlegten Kosten sind von der Sicherheitsleistung zu beziehen. Im Restbetrag (Fr. 300.--) ist ihr die Sicherheitsleistung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel gegen den vorliegenden Entscheid zurückzuerstatten, vorbehältlich allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'200.-- festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und von der von ihr geleisteten Sicherheitsleistung bezogen. Im Restbetrag wird der Beschwerdeführerin die

Sicherheitsleistung zurückerstattet - unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates.

3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____, zweifach, für sich und die Beschwerdeführerin, per Gerichtsurkunde
 - die Beschwerdegegnerin 1, per Gerichtsurkunde
 - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad B-1/SK/2020/10038294, gegen Empfangsbestätigung

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

- die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad B-1/SK/2020/10038294, gegen Empfangsbestätigung
 - die Zentrale Inkassostelle der Gerichte
5. Rechtsmittel

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

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

Die Beschwerdelegitimation und die weiteren Beschwerdevoraussetzungen richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes.

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, 15. März 2022

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Flury

Dr. iur. S. Christen