

Selon l'art. 157 ch. 1 CP, se rend coupable d'usure quiconque exploite la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique. Si l'auteur fait métier de l'usure, il est puni d'une peine privative de liberté de six mois à dix ans (art. 157 ch. 2 CP). Il s'agit d'une infraction intentionnelle, pour laquelle le dol éventuel suffit. **Dans un ATF 92 IV 132, le Tribunal fédéral a admis l'usure concernant un loyer qui était surévalué d'au moins 25% (consid. 4).**

En l'espèce, le Tribunal fédéral confirme la décision du Tribunal de district de Zurich (confirmée également en deuxième instance), qui a retenu que l'infraction d'usure était réalisée. Le recourant avait, pendant plus de six ans, conclu plus de 40 contrats de bail relatifs à des chambres avec des personnes qui, pour diverses raisons, se trouvaient dans une situation de contrainte, en convenant d'un loyer supérieur d'au moins 25% (parfois même 158%) au niveau usuel approprié (consid. 5.1).

#### Besetzung

Bundesrichter Muschiatti, als präsidierendes Mitglied,  
Bundesrichterin van de Graaf,  
Bundesrichter von Felten,  
Gerichtsschreiber Boller.

#### Verfahrensbeteiligte

A.,  
Beschwerdeführerin,

gegen

Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Zürich, Güterstrasse 33, Postfach, 8010 Zürich,  
Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Gewerbsmässiger Wucher,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Strafkammer, vom 26. Januar 2023 (SB210311-O/U/jv).

#### Erwägungen:

1.

**Das Obergericht des Kantons Zürich sprach A. am 26. Januar 2023 in Bestätigung des Urteils des Bezirksgerichts Zürich vom 7. April 2021 des gewerbsmässigen Wuchers schuldig und bestrafte sie mit einer bedingten Freiheitsstrafe von zwei Jahren, bei einer Probezeit von zwei Jahren und unter Anrechnung der bereits verbüssteten Untersuchungshaft.** Es verwies die Privatkläger mit ihren Schadenersatzbegehren auf den Zivilweg und ordnete die Verwendung der beschlagnahmten Bargeldbeträge sowie Kontoguthaben für die Deckung der Verfahrenskosten an, unter Aufhebung der

Kontosperren.

2.

**A. wendet sich an das Bundesgericht und beantragt im Wesentlichen, sie sei in Aufhebung des obergerichtlichen Urteils vollumfänglich freizusprechen**, die beschlagnahmten Vermögenswerte seien ihr herauszugeben, von einer "Ersatzforderung sei abzusehen" und die Zivilansprüche seien abzuweisen.

3.

Mit Beschwerde in Strafsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist nach Art. 42 Abs. 2 BGG hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann. Unerlässlich ist, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte erneut bekräftigen, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, sondern hat mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz anzusetzen (BGE 148 IV 205 E. 2.6; 146 IV 297 E. 1.2; 140 III 115 E. 2, 86 E. 2). Für die Rüge der Verletzung von Grundrechten, einschliesslich der Anfechtung des Sachverhalts wegen Willkür (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG), gelten qualifizierte Rügeanforderungen (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 148 IV 39 E. 2.3.5). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es unter Berücksichtigung der eben dargestellten Begründungspflicht grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 147 I 73 E. 2.1; 145 V 304 E. 1.1). Es ist kein Sachgericht (BGE 145 IV 137 E. 2.8) und keine Appellationsinstanz, vor der die Tatsachen erstmals oder erneut frei diskutiert werden können (BGE 146 IV 297 E. 1.2).

4.

**Gemäss Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB wird wegen Wuchers bestraft, wer die Zwangslage, die Abhängigkeit, die Unerfahrenheit oder die Schwäche im Urteilsvermögen einer Person dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem anderen für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren oder versprechen lässt, die zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis stehen. Handelt der Täter gewerbmässig, so wird er nach Ziff. 2 des erwähnten Artikels mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren bestraft. Art. 157 StGB verlangt in subjektiver Hinsicht Vorsatz, wobei Eventualvorsatz genügt** (Art. 12 Abs. 1 und 2 StGB; BGE 130 IV 106 E. 7.2; Urteil 6B\_1089/2021 vom 20. Juni 2022 E. 3.3.1; je mit Hinweis). **Das Bundesgericht hat Wucher bei einem Mietzins bejaht, der um mindestens 25 % übersetzt war** (BGE 92 IV 132 E. 1).

5.

**5.1. Die Vorinstanz sieht den Tatbestand des Wuchers als erfüllt, weil die Beschwerdeführerin während gut sechs Jahren (ab Ende November 2010 bis Februar 2017) im Raum Zürich und in Spreitenbach über 40 Mietverträge betreffend Einzelzimmer mit Personen abgeschlossen habe, die sich aus verschiedenen Gründen in einer Zwangslage befunden hätten, und dabei einen mindestens 25 % über dem üblichen angemessenen Niveau liegenden Mietzins vereinbart habe.** Als Gründe für die Unterlegenheit der Mieter nennt die Vorinstanz, dass diese ihre vorherigen Asylunterkünfte oder Wohnungen (wegen Renovationen oder aus anderen persönlichen Gründen) hätten verlassen müssen oder für die Arbeit nach Zürich gekommen seien und ihre Aussicht auf eine neue Wohnung aufgrund verschiedener Umstände (wie finanzielle Abhängigkeit von Asyl- oder Sozialhilfebehörden, Vorhandensein von Betreibungen und Verlustscheinen, Arbeitslosigkeit) geschmälert und zusätzlich mangels (ausreichender) Kenntnisse der Sprache und Gepflogenheiten des hiesigen Wohnungsmarkts, vereinzelt auch aus gesundheitlichen Gründen, erschwert gewesen sei. Es habe ausserdem eine Wohnungsnot geherrscht (angefochtenes Urteil E. III.1.2 S. 38 f. i.V.m. E. II.7-II.9 S. 28 ff.). Ein offenes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bejaht die Vorinstanz, weil der

abgemachte Mietzins jeweils mehr als 25 %, teilweise gar bis zu 158 %, über dem üblichen Mietzins gelegen habe, und die entsprechenden drei Wohnungen mindestens zeitweise überbelegt, teilweise mit baulichen Mängeln behaftet (Unterteilung der Zimmer mit Spanplatten oder Holz und einer Art Faltdor; Flurbreite teilweise nur 57 cm) sowie mehrheitlich einen ungenügenden hygienischen Zustand aufgewiesen hätten (eine Wohnung sei insbesondere mit Schimmel, einem massiven Befall von Deutschen Schaben und mit Ratten belastet gewesen). Auch die kausale Verbindung zwischen Unterlegenheit der Mieter und dem Abschluss der für sie ungünstigen Mietverträge erachtet die Vorinstanz aufgrund der Umstände als gegeben (angefochtenes Urteil E. III.1.2 S. 39 f. i.V.m. E. II.3-II.6 S. 11 ff. und E. IV.3.1 S. 44). **Weiter lastet die Vorinstanz der Beschwerdeführerin ein eventualvorsätzliches Handeln an** unter Hinweis, diese habe die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt gekannt, habe zumindest in Kauf genommen, dass es sich bei den Mietern um Personen aus den schwächsten sozialen Schichten in finanziell schwierigen Verhältnissen auf der dringenden Suche nach einer Unterkunft handle, und sie habe auch mindestens für möglich gehalten, dass die verlangten Mietzinse überhöht bzw. überrissen seien. **Auf gewerbsmässige Begehung schliesst die Vorinstanz ferner angesichts der über sechsjährigen Dauer der Tätigkeit, des geleisteten wesentlichen zeitlichen Aufwands, der erzielten unzulässigen (überhöhten) Einkünfte von total rund Fr. 109'000.-- und der Verwendung derselben als wesentlicher Beitrag an die Lebenshaltungskosten** (angefochtenes Urteil E. III.1.3 f. S. 40 f. i.V.m. E. II.10-II.12 S. 33 ff.).

**5.2. Diese Beurteilung der Vorinstanz ist nachvollziehbar und weder unter Willkürgesichtspunkten zu beanstanden noch sonst wie offensichtlich rechtswidrig.**

**Soweit die Beschwerdeführerin die Untersuchung erläutert, ohne konkrete Rügen zu erheben, ist darauf nicht einzugehen. Im Rahmen ihrer weiteren Vorbringen, die sich im Wesentlichen gegen die Annahme eines offenbaren Leistungsmissverhältnisses richten, beschränkt sie sich alsdann darauf, ihre eigene Sichtweise darzustellen, ohne sich mit den Ausführungen der Vorinstanz konkret zu befassen und aufzuzeigen, inwiefern diese willkürlich, d.h. geradezu haltlos (vgl. BGE 148 IV 356 E. 2.1), oder anderweitig rechtswidrig wären.** Das gilt zunächst etwa, wenn sie unter dem baulichen Aspekt ohne Befassung mit der vorinstanzlichen Beweiswürdigung und in Widerspruch zu derselben verneint, Veränderungen an der Zimmeraufteilung vorgenommen und nur einen unzureichenden Schallschutz gewährleistet zu haben. Nicht anders verhält es sich betreffend ihre Einwände zur hygienischen Situation, namentlich es fehle insoweit an einem "objektiven Massstab" bzw. gebe "nichts zu reklamieren" oder der Kakerlaken- und Rattenbefall sei auf unsachgemässe Benutzung des Mietobjekts durch die Mieter zurückzuführen. Weshalb die vorinstanzlichen Feststellungen in den fraglichen Punkten haltlos wären, vermag die Beschwerdeführerin mit einer solchen pauschalen Kritik nicht aufzuzeigen. Wenn sie eine Überbelegung der Wohnungen mit Verweis auf Angaben des Hauseigentümergebundes in Abrede stellen möchte, übersieht sie im Weiteren, dass laut den nicht bemängelten vorinstanzlichen Feststellungen nebst den Mieterparteien in verschiedenen Zimmern noch zusätzliche Personen (zwei Ehefrauen und ein Kind; angefochtenes Urteil E. II.4.1.2 S. 14) gewohnt hätten und insofern selbst nach dem angeführten Massstab von Überbelegung auszugehen wäre. Dass die Vorinstanz nicht gesagt hätte, welche Mängel die Beschwerdeführerin trotz Reklamationen nicht behoben habe, trifft ferner nicht zu, nennt diese doch ausdrücklich die Reparatur von Kühlschrank und Waschmaschine (vgl. angefochtenes Urteil E. II.4.2.2 in fine S. 16, E. II.4.3.2 in fine S. 17).

**Ohnehin aber misst die Vorinstanz nicht primär der Situation vor Ort, sondern vielmehr den jeweils mehr als 25 % über dem angemessenen Wert liegenden Mietzinsen massgebliche Bedeutung bei der Beurteilung des Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung zu. Auch die daran geübte Kritik dringt nicht durch.** Wenn die Beschwerdeführerin losgelöst von der Begründung der Vorinstanz und vom zugrundegelegten Gutachten die Mietzinse als ortsüblich bzw. sogar günstiger beschreibt und betont, die Zimmer hätten sich schnell vermietet, ihr Geschäft sei zu klein, um "Wucher zu sein", und ein anderes Strafgericht habe Fr. 1'000.-- für ein Zimmer nicht als zu hoch erachtet, vermag sie der fundierten Herleitung der Vorinstanz, auf die verwiesen werden kann (vgl. E. 5.1 oben und Art. 109 Abs. 3 BGG) nichts Substantielles entgegenzusetzen. Soweit sie einzelne Berechnungsvorgänge

wiedergibt, erschliesst sich weiter nicht, was sie daraus zu ihren Gunsten ableitet. Mit dem sinnngemässen Einwand, die Vermietung vieler möblierter Einzelzimmer (anstatt bloss einer unmöblierten Wohnung) bedeute mehr Administrativ- und Ausstattungsaufwand, weshalb ein höherer Mietzins gerechtfertigt sei, übersieht sie alsdann, dass der Vorwurf nicht dahin geht, vergleichsweise höhere Mietzinse für die Einzelzimmer verlangt zu haben, sondern über den angemessenen Preis beträchtlich, bis zum Zweieinhalbfachen, hinausgehende Mietzinse (vgl. dazu etwa auch die laut Gutachten angemessenen Zimmermietzinse, die zusammen den Mietzins der betroffenen 7-Zimmerwohnung übersteigen: Untersuchungsakten pag 19/17/1 S. 23 und angefochtenes Urteil E. II.3.1 S. 11). Inwiefern die von der Beschwerdeführerin angeführten Mehraufwände bei der Berechnung der Vorinstanz bzw. im zugrunde gelegten Gutachten nicht oder ungenügend Berücksichtigung fänden, legt die Beschwerdeführerin nicht nachvollziehbar dar und ist nicht offensichtlich. Entgegen ihrer Ansicht lässt die Vorinstanz darüber hinaus auch das Mietausfallrisiko nicht ausser Acht, sondern erwägt sinnngemäss, dieses werde von den regelmässig geleisteten Sicherheiten bzw. der Garantie der Asyl- oder Sozialbehörden abgedeckt (vgl. angefochtenes Urteil E. III.1.2 S. 39). Damit befasst sich die Beschwerdeführerin ebenfalls nicht. Mit ihrem pauschalen Hinweis, der Gutachter sei nur ein Maurer ohne Kenntnisse und Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, lässt sich der von der Vorinstanz unter detaillierter Würdigung des Gutachtens getroffene Schluss, dieses sei rechtsgenügend erstellt und überzeugend (vgl. angefochtenes Urteil insbesondere E. II.6.3 S. 25 ff.), schliesslich nicht als unrichtig ausweisen. Nicht nur beachtet die Beschwerdeführerin die Qualifikation des Gutachters als dipl. Immobilien-Treuhänder sowie Immobilienökonom nicht (vgl. die oberwähnten Untersuchungsakten), sondern setzt sie sich ebenso mit der diesbezüglichen detaillierten Würdigung der Vorinstanz nicht auseinander.

**Dass und weshalb die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung, die einverlangten Mietzinse stünden in einem offenbaren Missverhältnis zum Wert der gebotenen Leistung, in Willkür verfallen oder anderweitig Bundesrecht verletzt hätte, ergibt sich aus der Beschwerde insgesamt nicht. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin genügen über weite Strecken den formellen Anforderungen an die Beschwerdebegründung (vgl. E. 3 oben) nicht und sind erst recht nicht geeignet, Willkür oder sonstige Rechtsfehler in den gerügten Punkten darzutun. Die Kritik am Schuldspruch ist unbegründet, sofern auf sie überhaupt eingetreten werden kann.**

6.

**Die ausgefallte Strafe, die Verweisung der Zivilansprüche auf den Zivilweg und die Verwendung des beschlagnahmten Vermögens zur Kostendeckung brauchen mangels dagegen erhobener Rügen nicht behandelt zu werden.** Auf die diesbezüglichen, nicht weiter begründeten Anträge ist, genauso wie auf den nicht begründeten Antrag betreffend die Ersatzforderung, welche die Vorinstanz nicht festsetzt, nicht einzutreten.

7.

Die Beschwerde ist im Verfahren nach Art. 109 BGG als offensichtlich unbegründet abzuweisen, soweit sie die Begründungsanforderungen überhaupt erfüllt und auf sie eingetreten werden kann (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Strafkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 7. Februar 2025

Im Namen der I. strafrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Muschietti

Der Gerichtsschreiber: Boller