

**KV-Nr.: 2422**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt)  
aus 10 Blatt und ist vollständig  
durchnummeriert.

**Der Aufgabentext ist zu Beginn auf  
Vollständigkeit zu überprüfen.**

Siegfried Baier  
Polizeihauptmeister a. D.

Bebelstraße 32  
44623 Herne  
Telefon 0 23 23/ 1 76 56

Staatsanwaltschaft Bochum  
Postfach 10 24 49

44724 Bochum

|   |               |            |
|---|---------------|------------|
| Gemeins. Briefannahmestelle<br>Amts- u. Landgericht Bochum<br>Staatsanwaltschaft Bochum |               |            |
| Eing.   | 11. JULI 2000 |            |
| ..... Anl. ....   | Bd. ....      | Heft ..... |
| ..... DM Kosten .....   |               |            |

Herne, 10. Juli 2000

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bringe ich Ihnen folgenden Sachverhalt zur Anzeige:

Vom 01. April 1992 bis zum 31. Juli 1995 wohnte ich in der Eigentumswohnung des Herrn Rudolf Zielke in der Bismarckstraße 78, 2. Obergeschoss, in Herne-Baukau. Es handelt sich hierbei um einen Neubau. Die Wohnung bestand aus zwei Zimmern, Küche und Bad; sie hatte 50 qm und ich zahlte hierfür einen Mietzins von 500,00 DM pro Monat. Ich hatte mir nach dem Tod meiner Ehefrau im Jahre 1991 die Wohnung genau nach meinen Vorstellungen eingerichtet und war im ganzen Haus als hilfsbereit und zurückhaltend bekannt. Selbstverständlich war die Miete stets pünktlich bezahlt worden.

Um so mehr erstaunte es mich, als mir mit Schreiben vom 01. März 1995 durch den Vermieter und Eigentümer der Wohnung, Herrn Rudolf Zielke, zum 30. September 1995 gekündigt wurde. Herr Zielke gab an, er brauche die Wohnung, da sein Sohn Detlef Zielke, der damals noch bei der Bundeswehr irgendwo im Norden Deutschlands war und im September 1995 entlassen werden sollte, ab Oktober 1995 in Herne zu arbeiten anfangen wolle. Sein Sohn solle deshalb in die Wohnung einziehen. Ein Rechtsanwalt sagte mir, bei dieser Sachlage hätte ich keine Aussicht, in der Wohnung bleiben zu können. Von daher habe ich der Kündigung nicht widersprochen.

Über einen Bekannten bekam ich am 15. Juli 1995 eine Mietwohnung in der Nähe meiner damaligen Wohnung angeboten. Diese Wohnung hatte 40 qm und kostete 600,00 DM im Monat kalt. Sie war damit zwar kleiner und teurer als die Wohnung des Herrn Zielke. Da ich aber glücklich war, überhaupt etwas annähernd Passendes gefunden zu haben, entschloss ich mich, diese Wohnung zu nehmen. Ich setzte mich sogleich mit Herrn Zielke in Verbindung und er entließ mich zum 31. Juli 1995 aus dem Mietverhältnis. An diesem Tag gab ich ihm die Schlüssel zurück und es fand die Wohnungsübergabe statt. Die neue Wohnung hatte ich ab 01. August 1995 gemietet, sodass ich wenigstens keine doppelte Miete zahlen musste.

Kürzlich habe ich ganz zufällig meinen früheren Bekannten, Herrn Otte, der ebenfalls in der Bismarckstraße 78 gewohnt hat bzw. noch dort wohnt, getroffen. Dieser erzählte mir, dass der Sohn des Herrn Zielke nie in meine Wohnung eingezogen sei. Statt dessen habe Herr Zielke schon kurz nach meinem Auszug die Wohnung an einen älteren Herrn vermietet, der ihm auch sehr viel mehr Miete gezahlt haben soll als ich.

Ich halte dieses Vorgehen des Herrn Zielke für kriminell. Hätte ich gewusst, dass er die Wohnung nicht für seinen Sohn braucht, wäre ich nie ausgezogen. Mir ist durch das Verhalten des Herrn Zielke ein erheblicher Schaden entstanden. Zu einem habe ich jetzt eine kleinere Wohnung und muss trotzdem mehr Miete zahlen als früher. Darüber hinaus hatte ich ca. 1.000,00 DM Umzugskosten. Und schließlich musste ich zum Teil völlig neue Möbel kaufen, was mich alleine nochmals mindestens 5.000,00 DM gekostet hat.

Mit freundlichen Grüßen

*Siegfried Baier*  
Siegfried Baier

26 Js 779 / 100

Staatsanwaltschaft  
- 26 Js 729/00 -

Bochum, 17. Juli 2000

Verfügung


1. Eingangsbestätigung an Anzeigenerstatter Baier.


2. Vermerk:

Eine Einwohnermeldeamtsanfrage vom heutigen Tat ergab, dass für die besagte Wohnung Bismarckstraße 78, 2. OG, vom 01.08.1995 bis zum 31.01.1996 ein Herr Norbert Naumann gemeldet war. Herr Naumann ist am 20.12.1996 verstorben.

3. Akten an das Polizeipräsidium Bochum - Polizeiinspektion Herne - mit der Bitte um sachdienliche Ermittlungen; ich bitte insbesondere um Vernehmung des Beschuldigten und der in Betracht kommenden Zeugen.

4. 2 Monate.

  
(Muggenburg)  
Staatsanwalt

|   |
|---|
| <p>Polizeiinspektion Herne</p> <p>Eing.: 19. JULI 2000</p> <p>Sachbearb.: KOM Kurz</p> <p>Haftbefehl / Vorführbefehl</p> <p>Tgb.-Nr.: 01039</p>  |
|---|

zu 1. gef. 18.07.2000 Gb.

Herne, den 24.07.2000

Dienststelle

Ort, Datum

## Zeugenvernehmung

Auf Vorladung erscheint auf der hiesigen Dienststelle der

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Familienname, Vornamen, Geburtsname<br>Otte, Oskar                   |                          |
| Beruf<br>Lehrer  | Geb.-Datum<br>15.03.1942 |
| Geburtsort, Kreis, Land<br>Recklinghausen                            |                          |
| Staatsangehörigkeit<br>deutsch                                       |                          |
| Wohnort, Kreis, Straße, Hausnummer<br>Bismarckstraße 78, 44629 Herne |                          |

Ich bin jetzt als Zeuge vor meiner Vernehmung über den Inhalt der §§ 52 und 55 StPO eingehend belehrt worden. Auch über das Zeugnisverweigerungsrecht wurde ich unterrichtet.

Mit dem Beschuldigten bin ich

☐

verwandt oder verschwägert.

☒

nicht verwandt oder verschwägert.

Ich will jetzt

☒

aussagen.

☐

keine Aussage machen.

Ich war bzw. bin seit 1987 Mieter in der Bismarckstraße 78. Ich kann mich noch daran erinnern, wie der Herr Baier mir im Frühjahr 1995 von der Kündigung erzählte; er war ziemlich enttäuscht darüber, ausziehen zu müssen. Aber da ja der Sohn des Herrn Zielke einziehen wollte, gab es wohl keine andere Möglichkeit.

Um so mehr habe ich mich dann gewundert, als kurz nach dem Auszug des Herrn Baier ein älterer Herr eingezogen ist. Wann das genau war, weiß ich nicht mehr. Es muss aber im August oder September 1995 gewesen sein. Da mich die Angelegenheit nicht weiter interessiert hat, habe ich mich nicht mehr darum gekümmert. Ich habe weder mit Herrn Zielke darüber gesprochen, warum sein Sohn nicht eingezogen ist, noch hatte ich irgendeinen Kontakt zu dem Nachmieter des Herrn Baier, der ohnehin nach einigen Monaten wieder ausgezogen ist.

Herrn Baier habe ich dann kürzlich zufällig wiedergetroffen. Wir haben über alte Zeiten geredet und sind so auch auf seine frühere Wohnung zu sprechen gekommen.

Mehr kann ich zu der Angelegenheit nicht sagen.

Geschlossen:

Kurz, KOM

Name/Dienstgrad

selbst gelesen, genehmigt und unterschrieben

Oskar Otte

Vor- und Zuname des Zeugen

Herne, den 27.07.2000

Dienststelle

Ort, Datum

## Zeugenvernehmung

Auf Vorladung erscheint auf der hiesigen Dienststelle der

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Familienname, Vornamen, Geburtsname<br>Zielke, Detlef                  |                          |
| Beruf<br>Bankkaufmann  | Geb.-Datum<br>16.04.1972 |
| Geburtsort, Kreis, Land<br>Herne                                       |                          |
| Staatsangehörigkeit<br>deutsch   |                          |
| Wohnort, Kreis, Straße, Hausnummer<br>Börniger Straße 79, 44627 Herne, |                          |

Ich bin jetzt als Zeuge vor meiner Vernehmung über den Inhalt der §§ 52 und 55 StPO eingehend belehrt worden. Auch über das Zeugnisverweigerungsrecht wurde ich unterrichtet.

Mit dem Beschuldigten bin ich

☒ verwandt oder verschwägert.

☐ nicht verwandt oder verschwägert.

Ich will jetzt

☒ aussagen.

☐ keine Aussage machen.

Ich bin der Sohn des Beschuldigten Rudolf Zielke. Die Belehrung habe ich verstanden. Ich möchte aber dennoch aussagen. Zu der Kündigung des Herrn Baier kam es wie folgt:


Ich war vom 01.07.1994 bis zum 30.09.1995 bei der Bundeswehr. Stationiert war ich in Kiel. Ich hatte vor, nach meiner Entlassung, d. h. ab Oktober 1995, in Herne eine Arbeitsstelle anzunehmen. Ich hatte auch bereits einen Vorvertrag mit Sparkasse in Herne geschlossen, bei der ich am 01.10.1995 hätte anfangen sollen. Diesen Vertrag habe ich dabei und überreiche ihn zur Akte. Deswegen hatte ich auch mit meinem Vater abgesprochen, ab Oktober 1995 die Eigentumswohnung in der Bismarckstraße 78 zu beziehen.

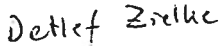
Im Juni 1995 erhielt ich überraschend ein besseres Angebot und habe daraufhin mit der Sparkasse Herne im gegenseitigen Einvernehmen den Vorvertrag gelöst. Da meine neue Arbeitsstelle in Köln lag, konnte ich natürlich nicht mehr in die Wohnung meines Vaters einziehen und habe dies meinem Vater auch mitgeteilt. Wann das war, weiß ich nicht mehr genau, es muss aber auch im Juni 1995 gewesen sein.

Inzwischen habe ich die Arbeitsstelle wieder gewechselt und arbeite bei einer Bank in Bochum.

Geschlossen:

selbst gelesen, genehmigt und unterschrieben

Kurz, KOM 

Detlef Zielke 

Name/Dienstgrad

Vor- und Zuname des Zeugen


Anmerkung des LJPA: Von einem Abdruck des überreichten Vorvertrags wurde abgesehen.

**Polizeipräsidium Bochum**  
 Polizeiinspektion Herne

- ☒ Beschuldigtenvernehmung  
☐ Personalbogen  
☐ Heranwachsender  
☐ Bericht  
☒ Erwachsener  
☐ Jugendlicher  
☐ Ausländer  
☐ Ausländerbehörde  
☐ Jugendamt  
☐

Ort / Datum / Uhrzeit

**Herne, den 07.08.2000**

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| PHW  | Personengebundene Hinweise (z.B. Ausbrecher, gewalttätig *)             |  |   |
| PFN  | Familienname / Ehefrau u. Namensbestandteile<br><b>Z i e l k e</b>      | PGB  | Geburtsname<br><b>Zielke</b>                |
| PSN  | Sonstige Namen  | PVN  | Vorname(n)<br><b>Rudolf</b>                 |
| PGD  | Geburtsdatum (TTMMJJJJ)<br><b>10.06.1945</b>                            | PNA  | Geburtsort (Kreis / Land)<br><b>München</b> |
| PMW  | Geschlecht<br><b>männlich</b>   | PGO  | Staatsangehörigkeit<br><b>deutsch</b>       |
| PAT  | Akademische Grade   | PSP  | Spitzname                                   |
| ZLA  | Wohnort (ggf. Aufenthaltsort)<br><b>Körnerstraße 15<br/>44623 Herne</b> | ZVL  | Familienstand<br><b>verheiratet</b>         |
|  |   | ZAT  | Beruf<br><b>Kaufmann</b>                    |
|  |   | Beide Elternteile / Vormund mit Geburtsnamen und Anschrift |   |
| BPA-/Pass-Nr., Ausstellungsdatum, Behörde<br><b>Daten lt. EMA-Anfrage</b>  |   |  |   |
| **)  |   |  |   |
| Arbeitgeber (bei Angehörigen des öffentlichen Dienstes auch Anschrift der Dienststelle)  |   |  |   |
| Einkommensverhältnisse a) z.Zt. der Tat b) gegenwärtig   |   |  | Erwerbslos seit                             |
| Ehrenämter   |   |  |   |
| Vor- u. Familiennamen des Ehegatten (auch Geburtsname) / Wohnung des Ehegatten bei versch. Wohnung / Beruf   |   |  |   |
| Kinder (Anzahl und Alter)<br><b>1 Sohn (28 Jahre)</b>  |   |  |   |
| Pfleger / Bewährungshelfer (Vor- und Zuname, Beruf, Wohnung)   |   |  |   |
| Schule (bei Studierenden auch Anschrift der Hochschule)  |   |  |   |
| Familienverhältnisse (Anzahl der Geschwister - Alter - Eltern geschieden)  |   |  |   |
| Noch zur Person: (u.a. Vorstrafen nach eigenen Angaben; nicht einberufener Wehrpflichtiger oder Zivildienstpflichtiger, Angehöriger der Streitkräfte, Dienstgrad, Zivildienstpflichtiger, Dienststelle mit Anschrift; Ausländer: Aufenthaltserlaubnis / Ausstellungsbehörde; Festnahme / Verbleib; zuständige StA / AZ.) |   |  |   |
| <br><b>Kurz, KOM</b>  |   |  |   |

(Unterschrift bei Personalbogen)

\*) polizeiinterner Hinweis / kein Bestandteil der Vernehmung

\*\*) Bei Beschuldigtenvernehmung hier Belehrung (Vordruck NW Pol 11a) vornehmen  
 NW POL 11

Herne, 07.08.2000

### Verfügung

1. Vermerk:

Der Beschuldigte war für den heutigen Tag vorgeladen worden. Er teilte telefonisch mit, dass er nicht kommen werde. Ein Rechtsanwalt würde die Sache „erledigen“.

Ein Personalbogen wurde angefertigt.

2. Urschriftlich mit Akte  
der Staatsanwaltschaft

in Bochum

nach Abschluss der Ermittlungen  
zuständigkeitshalber übersandt.

|   |               |            |
|---|---------------|------------|
| Gemeins. Briefannahmestelle<br>Amts- u. Landgericht Bochum<br>Staatsanwaltschaft Bochum |               |            |
| Eing.   | 09. AUG. 2000 |            |
| ..... Anl. ....   | Bd. ....      | Heft ..... |
| ..... DM Kostenm .....  |               |            |

Im Auftrag:

Kurz, KOM

RA Stefan Becher, Kirchhofstraße 13, 44623 Herne

Staatsanwaltschaft Bochum  
Westring 8

44787 Bochum



**Stefan Becher**

Rechtsanwalt

44623 Herne  
Kirchhofstraße 13  
Tel. (0 23 23) 97 33 22  
Fax (0 23 23) 97 33 23

Sparkasse Herne  
BLZ 432 500 30  
Kto. 4040 908 000

Bürozeiten  
Mo, Di, Fr 8:30 - 12:30 u. 14:30 - 18:30  
Mi 6:30 - 12:30  
Do 8:30 - 12:30 u. 14:30 - 20:30

Herne, 14.08.2000 T/ek

Betr.: Ermittlungsverfahren gegen Herrn Rudolf Zielke  
Aktenzeichen: 26 Js 729/00


Namens und in - beigelegter - Vollmacht nehme ich für den Beschuldigten wie folgt Stellung:

Nach Akteneinsicht und Sachbesprechung mit dem Beschuldigten räumt dieser den Sachverhalt so, wie von Herrn Baier geschildert, ein. Auch Herr Zielke war ganz überrascht, als er von seinem Sohn erfuhr, dass dieser nicht nach Herne, sondern nach Köln ziehen würde. Da das Mietverhältnis mit Herrn Baier bereits gekündigt war, sah mein Mandant keine Veranlassung, den Anzeigenden davon in Kenntnis zu setzen. Auf Wunsch des Herrn Baier entließ er diesen sogar vorzeitig aus dem Mietverhältnis.

Herr Baier zahlte nur wenig Miete für die Wohnung. Dass Herr Zielke die günstige Gelegenheit nutzte und mit dem neuen Mieter eine höhere Miete vereinbart hat, die selbstverständlich noch immer preisrechtlich zulässig war, wird man ihm nicht zum Vorwurf machen können. Auf den beigelegten Mietvertrag wird Bezug genommen.

Im Übrigen wäre eine möglich Straftat auch bereits verjährt.

Hochachtungsvoll

  
Rechtsanwalt

Anlage: Mietvertrag vom 20. Juli 1995



**Mietvertrag**

zwischen

und

Herrn  
Rudolf Zielke,  
Körnerstraße 15,  
44623 Herne

- Vermieter -

Herrn  
Norbert Naumann,  
Cranger Straße 156  
44654 Herne

- Mieter -

wird am 20. Juli 1995 folgender Mietvertrag über die Wohnung Bismarckstraße 78,  
44629 Herne, 2. Obergeschoss, geschlossen:

...

Die Wohnung wird am 01. August 1995 vom Mieter bezogen. Der monatliche  
Mietzins beträgt 740,00 DM kalt.

...

München, den 20. Juli 1995



Vermieter



Mieter

**Anmerkung des LJPA: Von einem Abdruck des weiteren Mietvertrages wurde abgesehen.**

Verfügung

1. Vermerk:

Eine Nachfrage beim Mieterschutzbund Herne ergab, dass im September 1995 für die Wohnung, wie von Herrn Baier beschrieben (Bismarckstraße 78), die ortsübliche Vergleichsmiete bei 13,00 DM bis 15,00 DM pro qm (kalt) lag.

2. Vermerk:

Heute erschien der Beschuldigte Rudolf Zielke bei mir. Er wies sich durch seinen Personalausweis aus und erklärte Folgendes:

Er habe Herrn Rechtsanwalt Becher das Mandat entzogen. Dieser habe ihn falsch beraten. Unter Vorhalt des anwaltlichen Schreibens vom 14.08.2000 fragte ich ihn, ob er denn bei seiner Einlassung bleiben würde. Hierauf erklärte er heftig, dass er nicht gestehen und überhaupt nunmehr von seinem Schweigerecht Gebrauch machen würde.

Herr Rechtsanwalt Becher bestätigte mir auf telefonische Nachfrage, dass der Beschuldigte Zielke ihm das Mandat entzogen habe. Unter Hinweis auf seine Verschwiegenheitspflicht lehnte er eine weitere Stellungnahme ab.



(Muggenburg)  
Staatsanwalt

### Prüfervermerk zur Vortragsakte (KV Nr. 2422)

Dem Vortrag liegt die Austauschprüfungsaufgabe - S I - 2.2000/II - des JPA zugrunde. Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist **keine Musterlösung**. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben.

**I. Der Beschuldigte Zielke (Z) dürfte sich eines Betruges durch Unterlassen gemäß §§ 263 I, 13 I StGB hinreichend verdächtig gemacht haben, indem er den Geschädigten Baier (B) nicht über den Wegfall des Eigenbedarfs aufgeklärt und diesen dadurch zu einer vermögensschädigenden Verfügung zu seinen Gunsten veranlasst hat.**

1. Insoweit wäre eine Strafverfolgung nicht durch **Verjährung** gemäß § 78 I 1 StGB ausgeschlossen. Gemäß § 78a S. 2 StGB beginnt die Verjährung eines Betruges mit Erlangung des letzten Vermögensvorteils (Tröndle/Fischer, StGB<sup>49</sup>, § 78a Rn. 3). Im vorliegenden Fall kommt als von Z erlangter Vermögensvorteil der Besitz an der Wohnung in Betracht, da der Besitz einen strafrechtlich zu schützenden Vermögenswert darstellt (Tröndle/Fischer, StGB<sup>49</sup>, § 263 Rn. 27a). Demnach begann die Verjährung erst mit der Übergabe der Wohnung an Z am 31.07.1995. Am 17.07.2000, also vor Ablauf der gemäß § 78 III Nr. 4 StGB für den Betrug (Freiheitsstrafe bis zu 5 Jahren) geltenden Verjährungsfrist, wurde diese gemäß § 78c I Nr. 1 StGB unterbrochen, da unter diesem Datum die StA Bochum die Vernehmung des Z angeordnet hat. Gemäß § 78c III 1 StGB begann die Verjährung am 17.07.2000 von neuem; die absolute Verjährungsgrenze des § 78c III 2 StGB ist noch nicht erreicht.

2. Es dürfte aufgrund der übereinstimmenden und glaubhaften Aussagen der Zeugen Zielke, Baier und Otte sowie des vorgelegten Mietvertrages und der Auskunft des Einwohnermeldeamtes mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nachweisbar sein, dass Z den B über den Wegfall der Eigenbedarfslage nicht aufgeklärt und die Wohnung an den Herrn Naumann vermietet hat.

Dagegen dürfte die geständige Einlassung im Schreiben des früheren Verteidigers nicht verwertbar sein. Das Schreiben dürfte nicht als eine gemäß § 249 I StGB verlesbare schriftliche Erklärung des Z anzusehen sein. Die Sachverhaltsschilderung wurde „nach Sachbesprechung mit dem Beschuldigten“ verfasst und stellt damit ein Vorbringen des Verteidigers dar, das die Angaben des Z wiedergibt und nicht verlesbar ist (vgl. Kleinknecht/Meyer-Goßner, StPO<sup>44</sup>, § 249 Rn. 13). Der Verteidiger könnte zwar als Zeuge vernommen werden. Da er von seinem Zeugnisverweigerungsrecht aus § 53 I Nr. 2 StPO Gebrauch macht, dürfte eine weitere Sachaufklärung nicht zu erwarten sein.

3. Aufgrund der unterlassenen Aufklärung über den Wegfall des Eigenbedarfes dürfte bei B ein **Irrtum** über das Fortbestehen der Eigenbedarfslage aufrecht erhalten worden sein. Dieses Unterlassen dürfte strafrechtlich relevant sein, da eine Verpflichtung des Z zur Aufklärung bestand, das Unterlassen der Verwirklichung des Tatbestandes durch ein Tun entsprach und die gebotene Aufklärung für Z zumutbar war (vgl. Tröndle/Fischer, StGB<sup>49</sup>, § 263 Rn. 12). Z dürfte aus den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet gewesen sein, dem B die veränderte Sachlage mitzuteilen und sich zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit zu erklären. Er hatte das Mietverhältnis zunächst wirksam nach § 564b II Nr. 2 BGB gekündigt. Aufgrund des Wegfalls des Kündigungsgrundes hätte B jedoch trotz der Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können (vgl. Palandt-Putzo, BGB<sup>59</sup>, § 564b Rn. 23, 43).

Aufgrund der besonderen sozialen Bedeutung einer Wohnung für den Mieter soll dieser vor einem objektiv ungerechtfertigten Verlust der Wohnung geschützt werden. Dies gilt auch dann, wenn vor der kündigungsbedingten Räumung der Wohnung der vorübergehend bestehende Eigenbedarf wieder entfällt.

Die strafrechtlich relevante Garantenstellung des Z gegenüber B dürfte sich aus der besonderen, weil gewöhnlich langfristigen Vertragsbeziehung Vermieter/Mieter und der Sozialerheblichkeit einer Wohnung für den B als Mieter ergeben. Dem Z dürfte es ohne weiteres möglich und zumutbar gewesen sein, den B bereits Ende Juni über die geänderte Sachlage zu informieren. Spätestens im Gespräch Mitte Juli 1995 wäre wohl eine Aufklärung angebracht gewesen. Der Zumutbarkeit dürfte auch nicht entgegen gestanden haben, dass Z einen höheren Mietzins hätte erzielen können, da sein gegen die gesetzlichen Mieterschutzbestimmung des § 564b BGB gerichtetes Interesse nicht billigenswert war.

4. Aufgrund dieses Irrtums dürfte B eine **vermögensschädigende Vermögensverfügung** vorgenommen haben, indem er den Besitz an der Wohnung zu Gunsten des Z aufgegeben hat. Der Verlust des Besitzes dürfte auch nicht vollständig durch das Freiwerden von der Verpflichtung zur Mietzahlung kompensiert worden sein. Denn B hatte für die Wohnung einen unter dem Marktwert liegenden Mietzins von 500,00 DM/Monat zu zahlen und zahlt nunmehr für eine kleinere Wohnung sogar 600,00 DM/Monat.

Dagegen sind die Umzugskosten und die erhöhten Mietkosten nicht als betrugsrelevante Schadenspositionen heranzuziehen, da es insoweit an einer Bereicherungsabsicht des Z fehlt.

5. Z dürfte **vorsätzlich** und in der **Absicht rechtswidriger Bereicherung** gehandelt haben, da es ihm zu dem Zeitpunkt, als er seiner Aufklärungspflicht nicht nachkam, wohl darauf ankam, den Besitz an der vermieteten Wohnung zu erlangen, um durch die Neuvermietung einen höheren Mietzins zu erzielen. Dies dürfte sich hinreichend aus dem überreichten Mietvertrag ergeben, der eine wesentliche höhere Miete als die von B bezahlte vorsah. Zudem dürfte Z billigend in Kauf genommen haben, dass ihm der erstrebte Vermögensvorteil nicht zustand. Da er die Kündigung mit dem Eigenbedarf begründet hat, dürfte ihm bewusst gewesen sein, dass mit dem Wegfall des Kündigungsgrundes auch die Grundlage für die Kündigung hinfällig geworden ist. Z handelte rechtswidrig und schuldhaft.

**II. Wegen des verwirklichten Betruges dürfte Anklage bei dem gemäß § 7 StPO, §§ 24 I, 25 Nr. 2 GVG zuständigen Amtsgericht Herne - Strafrichter - zu erheben sein.**

Im Hinblick auf die strafrechtliche Unvorbelastetheit des Z dürfte mit entsprechender Begründung auch ein Antrag auf Erlass eines Strafbefehls gemäß § 407 I 1 u. 2 StPO bei dem Amtsgericht Herne - Strafrichter - vertretbar sein.