

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE220120-O/U/GRO

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident, Oberrichterin  
lic. iur. C. Gerwig und Ersatzoberrichterin lic. iur. S. Mathieu  
sowie Gerichtsschreiber MLaw E. Egger

## **Beschluss vom 4. Januar 2023**

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_,

2. **Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis,**

Beschwerdegegner

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwalt-  
schaft Limmattal / Albis vom 29. März 2022, B-1\*/2022/10007541**

## Erwägungen:

### I.

1. Am 10. Februar 2022 erschien A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) beim Polizeiposten C.\_\_\_\_\_ und beantragte die Bestrafung ihres Vermieters B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) wegen Hausfriedensbruchs (Urk. 9/1 S. 1 und Urk. 9/2). Konkret erhob die Beschwerdeführerin bei der Polizei den Vorwurf, der Beschwerdegegner 1 habe am 9. Februar 2022 unerlaubt ihre Wohnung an der D.\_\_\_\_\_ -strasse 1 in C.\_\_\_\_\_ betreten (Urk. 9/1 S. 2). Die Kantonspolizei Zürich überwies die Sache samt Akten am 23. Februar 2022 der Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis (nachfolgend: Staatsanwaltschaft; Urk. 9/1 S. 4).
2. Mit Verfügung vom 29. März 2022 nahm die Staatsanwaltschaft eine Strafuntersuchung gegen den Beschwerdegegner 1 nicht an Hand (Urk. 5 = Urk. 9/7). Mit undatierter, am 14. April 2022 der Schweizerischen Post übergebener und am 19. April 2022 hierorts eingegangener Eingabe erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde gegen die genannte Verfügung mit dem sinngemässen Antrag, es sei ein Strafverfahren gegen den Beschwerdegegner 1 durchzuführen (Urk. 2).
3. Die Akten der Staatsanwaltschaft (Urk. 9) wurden beigezogen (vgl. Urk. 6 und Urk. 8). Die Beschwerdeführerin leistete eine Prozesskaution in der Höhe von Fr. 1'800.- (Urk. 14). Die Staatsanwaltschaft verzichtete mit Eingabe vom 1. Juni 2022 ausdrücklich darauf, eine Stellungnahme einzureichen (Urk. 17). Der Beschwerdegegner 1 liess sich innert Frist (vgl. Urk. 16/1) und auch danach nicht vernehmen. Das Beschwerdeverfahren erweist sich damit als spruchreif.
4. Zufolge hoher Geschäftslast der Kammer ergriffener Entlastungsmassnahmen ergeht dieser Beschluss teilweise in anderer Besetzung als angekündigt (vgl. Urk. 11 S. 4).

### II.

1. Angefochten ist eine Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft. Dagegen ist die Beschwerde an das Obergericht zulässig (Art. 310 Abs. 2 i. V. m.

Art. 322 Abs. 2 und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO sowie § 49 GOG/ZH). Die Beschwerde ist innert 10 Tagen schriftlich und begründet einzureichen (Art. 396 Abs. 1 StPO). Ein von der Beschwerdeführerin unterzeichneter Zustellnachweis liegt nicht bei den Akten (vgl. Urk. 9/10), weshalb vorliegend von der Rechtzeitigkeit der Beschwerdeerhebung auszugehen ist.

2. Zur Beschwerde berechtigt ist jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides hat (Art. 382 Abs. 1 StPO). Wie erwähnt, zeigte die Beschwerdeführerin ihren Vermieter, den Beschwerdegegner 1, wegen Hausfriedensbruchs an (Urk. 9/1 und Urk. 9/2). Träger des Hausrechts nach Art. 186 StGB ist diejenige Person, der die Verfügungsgewalt über die Räume zusteht, gleichgültig, ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht oder auf einem öffentlichrechtlichen Verhältnis beruht (BGE 103 IV 163; 90 IV 76 m. H.); Berechtigter i. S. v. Art. 186 StGB kann nicht nur der Eigentümer sein, sondern auch der Mieter (DELNON/RÜDY, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Strafrecht II, 4. Aufl. 2019, Art. 186 N 19). Die Beschwerdeführerin macht als Mieterin der vom Beschwerdegegner 1 vermieteten Wohnung eine Verletzung ihres Hausrechts und somit eine unmittelbare, direkte Verletzung in ihren eigenen Rechten geltend (vgl. BGE 145 IV 161 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 6B\_942/2016 vom 7. September 2017 E. 2.3); sie ist folglich zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (Art. 382 Abs. 1 StPO). Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben vorliegend zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

### III.

1. Die Staatsanwaltschaft verfügt die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO). Ob die Behörde ein Strafverfahren durch Nichtanhandnahme erledigen kann, beurteilt sich nach dem aus dem strafprozessualen Legalitätsprinzip abgeleiteten Grundsatz "in dubio pro duriore". Danach darf die Nichtanhandnahme nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen. Die

Strafverfolgungsbehörde und die Beschwerdeinstanz verfügen über einen gewissen Ermessensspielraum (Urteil des Bundesgerichts 6B\_472/2020 vom 13. Juli 2021 E. 2.2.3). Stehen sich gegensätzliche Aussagen gegenüber und ist es nicht möglich, die einzelnen Aussagen als glaubhafter oder weniger glaubhaft zu bewerten, ist nach dem Grundsatz "in dubio pro duriore" in der Regel Anklage zu erheben. Davon abgesehen werden kann in einer "Aussage gegen Aussage"-Situation aber gleichwohl, wenn eine Verurteilung unter Einbezug der gesamten Umstände aus anderen Gründen als von vornherein unwahrscheinlich erscheint (BGE 143 IV 241 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Letzteres kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Fall sein, wenn es nicht möglich ist, die einzelnen Aussagen als glaubhafter oder weniger glaubhaft zu bewerten und keine weiteren Beweisergebnisse erwartet werden können (Urteile des Bundesgerichts 1B\_535/2012 vom 28. November 2012 E. 5.2 und 6B\_918/2014 vom 2. April 2015 E. 2.1.2).

2. Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme des Strafverfahrens im Wesentlichen damit, dass zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner 1, gemäss ihren diesbezüglich übereinstimmenden Angaben, vereinbart worden sei, dass der Beschwerdegegner 1 die Mängel in der Wohnung der Beschwerdeführerin am 10. Februar 2022 mit seinem Ersatzschlüssel selbstständig besichtigen könne. Die Aussage des Beschwerdegegners 1, gedacht zu haben, der Beschwerdeführerin einen Gefallen zu machen, indem er die Mängel wie von ihr ursprünglich gewünscht doch noch am 9. Februar 2022 besichtige, könne ihm nicht widerlegt werden, zumal selbst die Beschwerdeführerin ausgeführt habe, dass die Mängel notfallmässig zu beheben gewesen seien. Es lasse sich somit nicht anklagegenügend erstellen, dass der Beschwerdegegner 1 mit entsprechendem Vorsatz gehandelt und in Kauf genommen habe, durch sein Handeln das Hausrecht der Beschwerdeführerin zu verletzen (Urk. 3/1 S. 2 f.).

3. Die Beschwerdeführerin entgegnete diesen Erwägungen, die Aussagen des Beschwerdegegners 1 stimmten nicht. Es habe sich nicht um einen Notfall gehandelt und die Mängel hätten bereits zum Zeitpunkt ihres Einzugs in die Woh-

nung bestanden. Der Beschwerdegegner 1 habe deshalb keine Erlaubnis gehabt, ihre Wohnung zu betreten (Urk. 2).

4.1. Des Hausfriedensbruchs im Sinne von Art. 186 StGB macht sich strafbar, wer gegen den Willen des Berechtigten in ein Haus, in eine Wohnung, in einen abgeschlossenen Raum eines Hauses oder in einen unmittelbar zu einem Hause gehörenden umfriedeten Platz, Hof oder Garten oder in einen Werkplatz unrechtmässig eindringt oder, trotz der Aufforderung eines Berechtigten, sich zu entfernen, darin verweilt. Hausfriedensbruch ist nur strafbar, wenn er vorsätzlich verübt wird. Vorsätzlich verübt ist nach Art. 12 Abs. 2 StGB die mit Wissen und Willen ausgeführte Tat. Zum Wissen, das neben dem Willen zur Tat erforderlich ist, gehört im Falle des Hausfriedensbruchs das Bewusstsein, dass das Eindringen gegen den Willen des Berechtigten erfolgt (DELNON/RÜDY, a. a. O., Art. 186 N 38 f.; BGE 90 IV 74 E. 3).

4.2. Anlässlich ihrer polizeilichen Einvernahme vom 10. Februar 2022 gab die Beschwerdeführerin zu Protokoll, dem Beschwerdegegner 1 einen Schlüssel zu ihrer Wohnung gegeben zu haben, damit er im Falle eines Wasserschadens oder Feuers die Wohnung betreten könne (Urk. 9/5 F/A 10 S. 2). Sie habe den Beschwerdegegner 1 am 8. Februar 2022 per E-Mail gefragt, ob er am 9. Februar 2022 vorbeikommen könne, um dringend nötige Reparaturen (Duschkabine undicht, Gummiabdichtungen des Backofens fallen raus) zu erledigen. Der Beschwerdegegner 1 habe per E-Mail geantwortet, dass er am 9. Februar 2022 keine Zeit habe. Sie (die Beschwerdeführerin) habe dann als neuen Termin den 10. Februar 2022 vorgeschlagen (a. a. O. F/A 6 und 11 S. 1 ff.). Diese Darstellung der Beschwerdeführerin deckt sich in den wesentlichen Punkten (Schlüssel, Reparatur, Termin am 9. bzw. 10. Februar 2022) mit derjenigen, welche der Beschwerdegegner 1 am 14. Februar 2022 bei der Kantonspolizei Zürich zu Protokoll gab (vgl. Urk. 9/4 F/A 1 ff. S. 1 ff.); sie steht zudem in Einklang mit dem von der Beschwerdeführerin eingereichten E-Mail-Verlauf zwischen ihr bzw. ihrem Partner/Mitbewohner E.\_\_\_\_\_ und dem Beschwerdegegner 1 (Urk. 3/2 S. 1 ff.). Ergänzend dazu führte der Beschwerdegegner 1 sinngemäss aus, die Mieter (und damit auch die Beschwerdeführerin) seien informiert gewesen, dass er einen

Schlüssel für alle Wohnungen habe, falls etwas passiere. Die Beschwerdeführerin habe ihn gedrängt, dass etwas repariert werden müsse. Deshalb sei er noch am 9. Februar 2022 um ca. 15:00 Uhr mit seinem Passepartout-Schlüssel für etwa eine halbe Stunde in die Wohnung der Beschwerdeführerin gegangen, um dort die defekten Sachen anzuschauen. Er habe eine Türe und den Dichtungsgummi vom Backofen mitgenommen. Am Folgetag sei er dann nochmals mit einem Reparatureur für Küchengeräte der Firma F. \_\_\_\_\_ in die Wohnung der Beschwerdeführerin gegangen; darüber sei die Beschwerdeführerin informiert gewesen (Urk. 9/4 F/A 4 ff. S. 1 ff.).

4.3. Unbestritten geblieben ist und als erstellt erachtet werden kann gestützt auf die genannten Beweismittel, dass E. \_\_\_\_\_ bzw. die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegner 1 am 8. Februar 2022 per E-Mail anfragte, ob er am 9. Februar 2022 in ihrer Wohnung die zuvor genannten nötigen Reparaturarbeiten durchführen könne. Weiter erstellt ist, dass der Beschwerdegegner 1 diese Frage mit: "Leider Morgen habe ich keine Zeit. Also wenn Sie zurück aus den Ferien kommen können mir 2-3 Termine angeben" beantwortete, woraufhin E. \_\_\_\_\_ antwortete: "Also wenn es ihnen morgen nicht geht dann am Donnerstag um 14 Uhr und wären froh wenn sie dies vor unseren Ferien wahr nehmen könnten!". Vom Beschwerdegegner 1 eingestanden und damit auch unbestritten geblieben ist, dass er in der Folge am 9. Februar 2022 die Wohnung der Beschwerdeführerin betrat, ohne dass diese und/oder E. \_\_\_\_\_ zuhause war bzw. waren. Was die Frage betrifft, ob der Beschwerdegegner 1 wusste bzw. wissen musste, dass das Eindringen in die Wohnung der Beschwerdeführerin am 9. Februar 2022 gegen ihren Willen erfolgte, weichen die Darstellungen voneinander ab: Aus Sicht der Beschwerdeführerin ergebe sich ganz klar aus dem von ihr eingereichten E-Mail-Verlauf, dass der Beschwerdegegner 1 keine Erlaubnis gehabt habe, ihre Wohnung am 9. Februar 2022 zu betreten. Es habe kein Notfall vorgelegen, der dem Beschwerdegegner 1 das Betreten ihrer Wohnung erlaubt hätte (Urk. 2). Der Beschwerdegegner 1 hingegen machte gegenüber der Polizei geltend, dass er davon ausgegangen sei, die Wohnung betreten zu dürfen. Den Termin habe man zwar (neu) für den 10. Februar 2022 vereinbart. Er (der Beschwerdegegner 1) habe der Beschwerdeführerin jedoch entgegenkommen wollen und am 9. Februar

2022 eine halbe Stunde Zeit gehabt, weshalb er bei ihr vorbeigegangen sei (Urk. 9/4 F/A 5 ff. S. 1 ff.). Es liegt diesbezüglich über die Frage, ob der Beschwerdegegner die Wohnung habe am 10. Februar 2022 betreten dürfen eine "Aussage gegen Aussage"-Situation vor.

4.4. Sowohl die Beschwerdeführerin als auch der Beschwerdegegner 1 machten anlässlich ihrer polizeilichen Einvernahme grundsätzlich glaubhafte Aussagen; diese wie auch die weiteren Beweismittel wurden von der Staatsanwaltschaft geprüft. Widersprüche bzw. Ausführungen, welche mit den äusseren Gegebenheiten vor Ort nicht im Einklang stehen würden, sind nicht auszumachen. Anhaltspunkte, welche für eine erhöhte Glaubwürdigkeit der Beschwerdeführerin bzw. Unglaubwürdigkeit des Beschwerdegegners 1 sprechen könnten, bestehen sodann ebenfalls nicht. Der sinngemässen Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach dem Beschwerdegegner 1 gestützt auf den eingereichten E-Mail-Verlauf "ganz klar" hätte sein müssen, dass er die Wohnung nicht hätte betreten dürfen (vgl. Urk. 2), kann sodann nicht gefolgt werden: Aus dem E-Mail-Verlauf ergibt sich nämlich, dass es zunächst Schwierigkeiten bei der Vereinbarung eines Termins gab und der Beschwerdegegner 1 einen Termin nach den Ferien der Beschwerdeführerin und E.\_\_\_\_\_ vorschlug, letzterer den Beschwerdegegner 1 jedoch mit E-Mail vom 8. Februar 2022 aufforderte, die Reparatur noch vor ihrer Ferienabwesenheit vom 11. Februar 2022 bis Ende März 2022 zu erledigen (Urk. 3/2 S. 3). Unter diesen Umständen ist beim Beschwerdegegner 1 – wie die Staatsanwaltschaft in der angefochtenen Verfügung zutreffend erwog – das subjektive Tatbestandselement des Vorsatzes bzw. Eventualvorsatzes betreffend Hausfriedensbruch nicht erfüllt. Es kann ihm nicht widerlegt werden, dass er angesichts der konkreten Umstände in der Überzeugung gehandelt hat, im Interesse der Beschwerdeführerin (Reparaturtermin vor den Ferien) zu handeln. Inwiefern noch andere Untersuchungshandlungen hätten durchgeführt bzw. andere Beweise hätten erhoben werden müssen oder können, wurde in der Beschwerdeschrift nicht weiter begründet und ist auch nicht ersichtlich. Entsprechend ist auch nicht begründet und/oder ersichtlich, dass die Polizei bzw. die Staatsanwaltschaft es unterlassen hätte, entscheidende Beweise zu erheben und die Angelegenheit "ordentlich zu begutachten" (vgl. Urk. 2).

Dem Beschwerdegegner 1 kann aus den genannten Gründen kein vorsätzliches Handeln im Sinne von Art. 186 i.V.m. Art. 12 Abs. 2 StGB nachgewiesen werden.

5. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Staatsanwaltschaft entschied, kein Strafverfahren gegen den Beschwerdegegner 1 an Hand zu nehmen. Entsprechend ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### IV.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 17 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 lit. b–d GebV OG angesichts der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls sowie des Zeitaufwandes des Gerichts auf Fr. 1'500.– festzusetzen.

2. Es werden keine Prozessentschädigungen ausgerichtet. Der Beschwerdeführerin aufgrund ihres Unterliegens, dem Beschwerdegegner 1, der sich nicht vernehmen liess (vgl. Urk. 15 und 16/1), mangels wesentlicher Umtriebe.

3. Die Beschwerdeführerin hat für das Beschwerdeverfahren eine Sicherheitsleistung für allfällige Kosten- und Entschädigungen von Fr. 1'800.– geleistet (Urk. 14). Diese ist im Umfang von Fr. 1'500.– zur Deckung der Gerichtskosten zu verwenden und im Mehrbetrag (Fr. 300.–) der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. Vorbehalten bleibt das Verrechnungsrecht des Staates.

**Es wird beschlossen:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und von der geleisteten Kautionsbezogen. Im Mehrbetrag wird der Beschwerdeführerin die Kautionszurückerstattet. Das Verrechnungsrecht des Staates bleibt vorbehalten.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
  - die Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
  - den Beschwerdegegner 1 (per Gerichtsurkunde)
  - die Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis, ad B-1\*/2022/10007541 (gegen Empfangsbestätigung)

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

- die Staatsanwaltschaft Limmattal / Albis, ad B-1\*/2022/10007541, unter Rücksendung der beigezogenen Akten [Urk. 9] (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 Bundesgerichtsgesetzes.

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

Zürich, 4. Januar 2023

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Flury

MLaw E. Egger