

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE220217-O/U/HEI>BEE

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident, Oberrichterin lic. iur. C. Gerwig und Oberrichter lic. iur. D. Oehninger sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Häberlin

## **Beschluss vom 24. Juli 2023**

in Sachen

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

Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. \_\_\_\_\_,

gegen

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

2. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegnerinnen

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat vom 29. Juli 2022, A-1/2022/10026837**

## Erwägungen:

### I.

1. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) liess mit Eingabe vom 26. Juli 2022 durch seinen damaligen Rechtsvertreter, Rechtsanwalt Dr. iur. X2.\_\_\_\_\_, bei der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) Strafanzeige gegen seine Schwester, B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1), wegen Hausfriedensbruchs, Sachbeschädigung etc. erstatten (Urk. 20/1). Konkret soll die Beschwerdegegnerin 1 sich am 27. April 2022 ohne Zustimmung des Beschwerdeführers Zugang zur Wohnung der am tt.mm.2020 verstorbenen †C.\_\_\_\_\_ (geb. C'.\_\_\_\_\_), der Mutter des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegnerin 1, sowie zu den an den Beschwerdeführer vermieteten Kellerräumlichkeiten verschafft haben. Die Beschwerdegegnerin 1 habe die verschlossenen Räume womöglich mit Gewalt aufgebrochen. Aus der Wohnung der verstorbenen Mutter habe sie sodann Unterlagen entwendet. Weiter habe sie Mieter der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ -strasse ... zum Verlassen ihrer Wohnung und den Gärtner (mit einem Dobermann ohne Mundschutz) zum Verlassen des Gartens genötigt. Schliesslich habe sie einen Mieter dazu gezwungen, sich auszuweisen (Urk. 20/1 S. 2 f.; Urk. 20/2/1 S. 1 ff.; vgl. Urk. 20/3/1 S. 1).

2. Mit Verfügung vom 29. Juli 2022 nahm die Staatsanwaltschaft eine Untersuchung nicht an die Hand (Urk. 3/B = Urk. 6 = Urk. 20/5). Dagegen liess der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. August 2022 samt Beilagen fristgerecht Beschwerde bei der hiesigen Kammer erheben und sinngemäss beantragen, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und die Staatsanwaltschaft sei anzuweisen, eine Untersuchung gegen die Beschwerdegegnerin 1 zu eröffnen (Urk. 2 S. 2; Urk. 3/A-D; Urk. 3/1-3; vgl. Urk. 20/6).

3. Mit Verfügung vom 16. August 2022 wurde der Beschwerdeführer zur Leistung einer Prozesskaution aufgefordert, welche fristgerecht einging (Urk. 10; Urk. 13). Die Staatsanwaltschaft verzichtete auf eine Stellungnahme (Urk. 19) und reichte die Untersuchungsakten ein (Urk. 20). Die Beschwerdegegnerin 1 reichte mit Eingabe vom 3. Oktober 2022 eine Kopie einer an die Staatsanwaltschaft Zü-

rich-Sihl adressierten Strafanzeige vom 3. Oktober 2022 (samt Beilagen) gegen den Beschwerdeführer wegen Verleumdung, falscher Anschuldigung, Drohung etc. ein (Urk. 22; Urk. 23; Urk. 24/1-6). Mit Eingabe vom 15. Oktober 2022 reichte die Beschwerdegegnerin 1 sodann eine Kopie einer an die hiesige Kammer adressierten Rechtsverzögerungsbeschwerde vom 15. Oktober 2022 ein (Urk. 26; Urk. 27; separates Verfahren Geschäfts-Nr. UV220030-O). Die (neuen) Strafanzeigen der Beschwerdegegnerin 1 gegen den Beschwerdeführer wegen Verleumdung, falscher Anschuldigung, Drohung etc. sowie die von ihr erhobene Rechtsverzögerungsbeschwerde sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, weshalb darauf nachfolgend nicht weiter einzugehen ist. Zum Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens liess sich die Beschwerdegegnerin 1 innert Frist nicht vernehmen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## II.

### 1.

1.1. Angefochten ist eine Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft. Dagegen ist die Beschwerde beim Obergericht zulässig (Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO und § 49 GOG).

1.2. Die Beschwerde ist zu begründen, d. h. es ist genau anzugeben, welche Punkte des Entscheids angefochten werden, welche Gründe einen anderen Entscheid nahelegen und welche Beweismittel angerufen werden (Art. 396 Abs. 1 i. V. m. 385 Abs. 1 StPO).

1.3. Gemäss Art. 382 Abs. 1 StPO kann jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat, ein Rechtsmittel ergreifen. Als Partei gilt unter anderem die Privatklägerschaft (Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO). Unter den Begriff der Privatklägerschaft fällt die geschädigte Person, die ausdrücklich erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilklägerin zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 StPO). Das Beschwerderecht ist der geschädigten Person allerdings auch dann einzuräumen, wenn sie im Falle einer Nichtanhandnahme noch keine Gelegenheit hatte, sich als Privatklägerschaft zu konstituieren. Vorausgesetzt ist aber stets die Geschädigtenstellung. Geschädigt ist, wer durch

die Straftat in seinen Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO). Die Geschädigteneigenschaft setzt Rechtsfähigkeit voraus (Urteil des Bundesgerichts 1B\_348/2012 vom 3. Oktober 2012 E. 1.2.6; MAZZUCHELLI/POSTIZZI, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Strafprozessordnung, 2. Aufl. 2014, N 32 zu Art. 115 StPO). Unmittelbar verletzt und somit Geschädigter im Sinne des Strafprozessrechts ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts, wer Träger des durch die verletzte Strafnorm geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsguts ist. Bei Strafnormen, die nicht primär Individualrechtsgüter schützen, gelten nur diejenigen Personen als Geschädigte, die durch die darin umschriebenen Tatbestände in ihren Rechten beeinträchtigt werden, sofern diese Beeinträchtigung unmittelbare Folge der tatbestandsmässigen Handlung ist. Im Allgemeinen genügt es, wenn das von der geschädigten Person angerufene Individualrechtsgut durch den verletzten Straftatbestand auch nur nachrangig oder als Nebenzweck geschützt wird, selbst wenn der Tatbestand in erster Linie dem Schutz von kollektiven Rechtsgütern dient (zum Ganzen BGE 145 IV 491 E. 2.3.1; 141 IV 454 E. 2.3.1; Urteil des Bundesgerichts 1B\_197/2021 vom 12. Januar 2022 E. 2.2, je m.H.).

#### 1.4.

1.4.1. Der Beschwerdeführer wirft der Beschwerdegegnerin 1 in seiner Strafanzeige vom 26. Juli 2022 unter anderem vor, sie habe sich des Hausfriedensbruchs, der Sachbeschädigung und des Diebstahls schuldig gemacht, indem sie sich ohne seine Zustimmung und unter Anwendung von Gewalt Zugang zur Wohnung seiner verstorbenen Mutter sowie zu den an ihn vermieteten Kellerräumlichkeiten verschafft und aus der Wohnung der verstorbenen Mutter Unterlagen entwendet habe (vgl. Urk. 20/1 S. 2; Urk. , Urk. 2 S. 6 f.). Die Ausführungen des Beschwerdeführers in der Beschwerdeschrift unter dem Titel "Hausfriedensbruch gemäss Art. 186 StGB / Sachbeschädigung gemäss Art. 144 StGB" beschränken sich indes auf die von ihm angeblich gemieteten Kellerräumlichkeiten im fraglichen Wohnhaus. Konkret macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Kellerräumlichkeiten durch die Beschwerdegegnerin 1 und/oder ihre Hilfspersonen am 27. April 2022 gewaltsam aufgebrochen worden seien, und dass ihm an den fraglichen Kellerräumlichkeiten ein von Art. 186 StGB geschütztes Hausrecht zu-

komme, welches die Beschwerdegegnerin 1 in mutmasslich strafrechtlich relevanter Weise verletzt haben soll (vgl. Urk. 2 S. 6 f.). Hinsichtlich der Vorwürfe des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung betreffend die Wohnung der verstorbenen Mutter legt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht substantiiert dar, inwiefern die angefochtene Verfügung diesbezüglich unzutreffend sein soll. Der Beschwerdeführer hat diesbezüglich einzig ausgeführt, dass, wenn dem Gedankengang der Staatsanwaltschaft – welcher aus Sicht des Beschwerdeführers allerdings falsch sei – gefolgt würde, die Beschwerdegegnerin die Wohnung nicht ohne den Beschwerdeführer hätte betreten dürfen (vgl. Urk. 2 S. 6 f.). Nachfolgend ist daher betreffend die Vorwürfe des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung lediglich auf die Kellerräumlichkeiten der fraglichen Liegenschaft einzugehen.

1.4.2. Der Tatbestand des Hausfriedensbruchs im Sinne von Art. 186 StGB schützt das sogenannte Hausrecht, das heisst die Befugnis, über die Anwesenheit Aussenstehender in den eigenen Räumlichkeiten entscheiden zu können. Träger des Hausrechts ist derjenige, dem die Verfügungsgewalt über die Räume zusteht, gleichgültig, ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht beruht (BGE 146 IV 320 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 6B\_141/2022 vom 10. Oktober 2022 E. 3.2.2). Berechtigter kann somit entsprechend einhelliger Lehre und Rechtsprechung nicht nur der Eigentümer, sondern auch beispielsweise ein Mieter oder Untermieter sein (BGE 112 IV 31 E. 3; DELNON/RÜDY, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], BSK Strafrecht, 4. Aufl., Basel 2019, N 19 zu Art. 186 StGB). Das Hausrecht beginnt beim Einzug in die bestimmten Räume und endet mit dem Auszug aus denselben. Geht das Miet- bzw. Untermietverhältnis zu Ende, so behält der Mieter bzw. Untermieter das Hausrecht, bis er die Wohnung bzw. die gemieteten Räumlichkeiten tatsächlich räumt (vgl. BGE 112 IV 31 E. 3.c). Der Tatbestand der Sachbeschädigung im Sinne von Art. 144 StGB schützt die unbeeinträchtigte tatsächliche Herrschaftsmacht über eine Sache. Geschützt sind neben dem Eigentum auch Gebrauchsrechte (z.B. Miete, Pacht etc.) und Nutzungsrechte an einer Sache. Voraussetzung ist, dass der Berechtigte sein Gebrauchs- oder Nutzniessungsrecht bereits ausübt (WEISSENBERGER, BSK Strafrecht, a.a.O., N 2 und 15 ff. zu Art. 144 StGB). Der Tatbestand des Diebstahls im Sinne von

Art. 139 StGB schützt das Vermögen bzw. die Verfügungsmacht des Berechtigten über eine Sache (NIGGLI/RIEDO, BSK Strafrecht, a.a.O., N 11 zu Art. 139 StGB).

1.4.3. Im öffentlichen Inventar über den Nachlass von †C.\_\_\_\_\_ (geb. C'.\_\_\_\_\_) wurde festgehalten, dass †C.\_\_\_\_\_ nach dem Tod ihres Ehemannes, †E.\_\_\_\_\_, Alleineigentümerin des Wohnhauses an der D.\_\_\_\_\_-strasse ... in Zürich geworden sei (Grundbuch Blatt ...; Urk. 20/3/3 S. 4). Gemäss Erbschein handelt es sich beim Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin 1 um die Kinder von †C.\_\_\_\_\_ (Urk. 20/3/1 S. 1). Gemäss den Erwägungen der Staatsanwaltschaft in der angefochtenen Verfügung und den Vorbringen des Beschwerdeführers ist die Erbteilung bis dato nicht erfolgt (vgl. Urk. 6 S. 2; vgl. Urk. 2 S. 6).

1.4.4. Beerben mehrere Erben den Erblasser, so besteht unter ihnen, bis die Erbschaft geteilt wird, infolge des Erbganges eine Gemeinschaft aller Rechte und Pflichten der Erbschaft (Art. 602 Abs. 1 ZGB). Sie werden Gesamteigentümer der Erbschaftsgegenstände im Sinne von Art. 652 ff. ZGB (Art. 602 Abs. 2 ZGB), wobei die Rechte eines jeden Erben gemäss Art. 652 ZGB auf die ganze Sache gehen. Die Erbengemeinschaft ist – wie die einfache Gesellschaft (Art. 530 ff. OR) – eine Gemeinschaft zur gesamten Hand. Als solche bildet sie eine Rechtsgemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit, die mangels Rechtsfähigkeit nicht Trägerin von Rechten und Pflichten und auch nicht Trägerin des durch die verletzte Strafnorm geschützten Rechtsgutes sein kann. Entsprechend kann sie auch nicht im Sinne von Art. 115 Abs. 1 StPO geschädigt sein. Träger der Vermögensrechte des Nachlasses sind nach Lehre und Rechtsprechung vielmehr die einzelnen Erben. Ebenso gelten bei strafbaren Handlungen zum Nachteil der Erbengemeinschaft die einzelnen Erben als Geschädigte im Sinne von Art. 115 Abs. 1 StPO (BGE 141 IV 380 E. 2.3.2 und 2.3.3 m.H.).

1.4.5. Da die Erbteilung vorliegend – wie vorstehend ausgeführt – noch nicht erfolgt ist, besteht zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin 1 eine Erbengemeinschaft. Die beiden sind daher bis zur Erbteilung Gesamteigentümer der Erbschaftsgegenstände von †C.\_\_\_\_\_, vorliegend insbesondere der Wohnung an der D.\_\_\_\_\_-strasse ... in Zürich und der darin befindlichen Gegenstände. Der Beschwerdeführer ist daher durch den behaupteten Diebstahl unmit-

telbar Geschädigter im Sinne von Art. 115 Abs. 1 StPO. Als solcher kann er sich als Privatkläger konstituieren, was er vorliegend auch gemacht hat (vgl. Art. 118 Abs. 1 StPO; Urk. 20/1 S. 2). Als Privatkläger ist der Beschwerdeführer Partei im Sinne von Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO, womit er betreffend den Vorwurf des Diebstahls nach Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 StPO zur Beschwerde legitimiert ist.

1.4.6. Der Beschwerdeführer hat im Beschwerdeverfahren einen Untermietvertrag, datierend vom 28. Dezember 2019, zwischen ihm und der F.\_\_\_\_\_ ag (als angebliche Hauptmieterin) über die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in Zürich eingereicht (Mietbeginn am 15. Januar 2020; Urk. 3/3). Ein Mietvertrag zwischen der vormaligen Alleineigentümerin der Liegenschaft, †C.\_\_\_\_\_, und der F.\_\_\_\_\_ ag liegt nicht bei den Akten. Dass ein solcher existiert(e), wurde von der Beschwerdegegnerin 1 soweit ersichtlich bisher jedoch nicht ausdrücklich in Abrede gestellt. Damit ist – mangels anderer (konkreter) Hinweise in den vorliegenden Akten – davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer kraft seines (offenbar nach wie vor bestehenden und insbesondere durch den Tod der Eigentümerin, †C.\_\_\_\_\_, nicht automatisch beendeten, vgl. Art. 261 OR) Untermietverhältnisses als Untermieter über die tatsächliche Verfügungsgewalt und damit auch über das Hausrecht im Sinne von Art. 186 StGB über die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in Zürich verfügt. Zudem hat er aufgrund dieses Untermietverhältnisses und da er sein Gebrauchsrecht an den Kellerräumlichkeiten offenbar bereits ausübt (vgl. Urk. 20/2/1 S. 2, wonach der Beschwerdeführer geltend macht, in den Kellerräumlichkeiten einen "Fitnesskeller" eingerichtet zu haben), auch ein geschütztes Gebrauchsinteresse im Sinne von Art. 144 StGB an diesen. Ein solches lässt sich ihm ohne weitere Abklärungen zur Rolle der F.\_\_\_\_\_ ag bzw. deren Berechtigung jedenfalls nicht von vornherein absprechen.

1.4.7. Der Beschwerdeführer ist daher durch den behaupteten Hausfriedensbruch bzw. die behauptete Sachbeschädigung betreffend die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in Zürich geschädigt im Sinne von Art. 115 Abs. 1 StPO. Entsprechend kann er Strafantrag stellen und sich als Privatkläger

konstituieren, was er vorliegend auch gemacht hat (vgl. Art. 118 Abs. 1 und 2 StPO; Urk. 20/1 S. 2). Damit ist er auch betreffend diese Vorwürfe Partei im Sinne von Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO und folglich nach Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 StPO zur Beschwerde legitimiert.

#### 1.5.

1.5.1. Der Beschwerdeführer wirft der Beschwerdegegnerin 1 sodann vor, sie habe sich der Amtsanmassung bzw. allenfalls der Anstiftung zur Amtsanmassung schuldig gemacht, indem der (ehemalige) Mieter G.\_\_\_\_\_ durch Security-Männer aufgefordert worden sei, sich auszuweisen (Urk. 20/1 S. 3; Urk. 20/2/1 S. 2).

1.5.2. Der Tatbestand der Amtsanmassung im Sinne von Art. 287 StGB schützt neben der Staatsgewalt bzw. des Vertrauens in diese und damit einhergehend das Funktionieren des Staates, auch das generelle Vertrauen der Bürger in die staatliche Autorität (HEIMGARTNER, BSK Strafrecht, a.a.O., N 2 zu Art. 287 StGB). Geschützt ist somit sowohl der Staat als auch der betroffene Bürger (Urteil des Bundesgerichts 1C\_439/2021 vom 17. Februar 2022 E. 1.4), weshalb auch der Beschwerdeführer insoweit ein schutzwürdiges Interesse an einer allfälligen Strafverfolgung hat und diesbezüglich zur Beschwerde legitimiert ist.

#### 1.6.

1.6.1. Der Beschwerdeführer wirft der Beschwerdegegnerin 1 sodann vor, sie habe sich der (mehrfachen) Nötigung schuldig gemacht, indem sie Mieter der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in Zürich angeschrieben und sie aufgefordert habe, innert einer unverhältnismässig kurzen Frist die Mietwohnung zu verlassen, ansonsten sie die Mieter vor Gericht ziehen und für deren Ausschaffung sorgen werde. Zudem habe sie einen Gärtner, welcher gleichzeitig Mieter der genannten Liegenschaft gewesen sei, mit einem Dobermann ohne Mundschutz bedroht, damit dieser aus dem Garten verschwinde (vgl. Urk. 20/1 S. 2; Urk. 20/2/1 S. 1 f., Urk. 2 S. 7 f.).

1.6.2. Geschütztes Rechtsgut des Tatbestands der Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB ist die Handlungsfreiheit beziehungsweise die Freiheit der Willensbildung und Willensbetätigung des Einzelnen (BGE 134 IV 216 E. 4.4.3; Urteil des



Bundesgerichts 6B\_1300/2022 vom 12. Januar 2023 E. 3.1). Der Beschwerdeführer ist insofern in seinen eigenen Rechten nicht unmittelbar verletzt. Betreffend die angeblichen Nötigungen gegenüber Dritten (andere Mieter) ist er nicht Geschädigter und kann deshalb nicht Privatkläger sein, auch wenn er geltend macht, sich als Privatkläger konstituiert zu haben (Urk. 2 S. 3; Urk. 20/1 S. 2), da hierfür – wie vorstehend ausgeführt – Geschädigtenstellung vorausgesetzt ist. Folglich ist der Beschwerdeführer betreffend die angeblichen Nötigungen nicht zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist daher insofern nicht einzutreten.

1.7. Hinsichtlich der Vorwürfe des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung (betreffend die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse ... in Zürich), des Diebstahls und der Amtsanmassung geben die weiteren Eintretensvor-aussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist insofern einzutreten.

2.

2.1. Die Staatsanwaltschaft erwog in der angefochtenen Verfügung, dass die Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse ... der verstorbenen Mutter (†C.\_\_\_\_) des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegnerin 1 gehört habe. Die Liegenschaft befinde sich momentan in der Erbmasse. Der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin 1 seien die einzigen Erben. Gemäss der letztwilligen Verfügung der verstorbenen Mutter vom 20. November 2013 sei die Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse ... der Beschwerdegegnerin 1 zu Alleineigentum zugesprochen worden Die Erbteilung sei noch nicht erfolgt. Es sei nicht einzusehen, weshalb der Beschwerdeführer an der genannten Liegenschaft ein besseres Recht zustehen sollte als der Beschwerdegegnerin 1, zumal sie als Alleinerbin eingesetzt worden sei. Der Beschwerdeführer habe insbesondere nicht das Recht, die Liegenschaft alleine zu nutzen, zu betreten etc. Der Beschwerdeführer sei daher nicht berechtigt, gegen die Beschwerdegegnerin 1 Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs zu stellen. Die übrigen Vorwürfe des Beschwerdeführers gegen die Beschwerdegegnerin 1 beruhten auf reinen Spekulationen und angeblichen Aussagen von Dritten, die durch nichts belegt würden. Demnach fehle es an einem hinreichenden Tatverdacht für die Eröffnung einer Strafuntersuchung (Urk. 6).

2.2. Der Beschwerdeführer lässt dagegen einwenden, dass die Staatsanwaltschaft die erbrechtliche Situation nach ihrem Gutdünken bzw. ohne genauere Prüfung interpretiert und ausgelegt habe. Damit habe sie sich Kompetenzen angemasst, welche ihr nicht zukämen. Zudem habe die Staatsanwaltschaft die Beschwerdegegnerin 1 fälschlicherweise als "Alleinerbin" bezeichnet. Der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin 1 bildeten bis zum Abschluss der Erbteilung eine Erbengemeinschaft (Urk. 2 S. 5 f.).

Aus der Strafanzeige gehe hervor, dass die Kellerräumlichkeiten, welche durch die Beschwerdegegnerin 1 und/oder ihre Hilfspersonen gewaltsam aufgebrochen worden seien, durch die Hauptmieterin, die F. \_\_\_\_\_ ag, an den Beschwerdeführer untervermietet worden seien (Urk. 2 S. 6).

Auch wenn die Beschwerdegegnerin 1 als Mitglied der Erbengemeinschaft †C. \_\_\_\_\_ an der genannten Liegenschaft eigentumsrechtlich berechtigt wäre, hätte sie dennoch keine Befugnis, in vermietete Räume gegen den Willen des obligatorisch Berechtigten einzudringen. Art. 186 StGB schütze das Hausrecht, d.h. die Befugnis, über die Anwesenheit Aussenstehender in den eigenen Räumlichkeiten entscheiden zu können. Insbesondere hätten Mieter ihr Hausrecht auch im Verhältnis zum Eigentümer. Die Staatsanwaltschaft gehe fälschlicherweise davon aus, dass der Beschwerdeführer nicht das Recht habe, die Liegenschaft alleine zu nutzen, zu betreten etc. Indes würde dies umgekehrt auch für die Beschwerdegegnerin 1 gelten. Insofern gehe die Staatsanwaltschaft fehl, wenn sie behauptete, der Beschwerdeführer sei nicht berechtigt, gegen die Beschwerdegegnerin 1 einen Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs zu stellen. Würde dem Gedankengang der Staatsanwaltschaft gefolgt, so hätte die Beschwerdegegnerin 1 die Wohnung der verstorbenen Mutter nicht ohne den Beschwerdeführer betreten dürfen. Die rechtlichen Eigentumsverhältnisse seien unklar. Klar sei jedoch, dass dem Beschwerdeführer an den gemieteten Kellerräumlichkeiten ein von Art. 186 StGB geschütztes Hausrecht zukomme, welches die Beschwerdegegnerin 1 mutmasslich in strafrechtlich relevanter Weise verletzt habe. Zudem bestehe der Verdacht, dass die Beschwerdegegnerin 1 aus der Wohnung der verstorbenen Mutter Unterlagen entwendet habe, welche im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft

†C.\_\_\_\_\_ stunden. Eventualiter sei die Veruntreuung zum Nachteil eines Angehörigen im Sinne von Art. 138 Ziff. 1 StGB zu prüfen (Urk. 2 S. 6 f.).

Betreffend das vom Beschwerdeführer geschilderte Verhalten der Beschwerdegegnerin 1 gegenüber dem ehemaligen Mieter G.\_\_\_\_\_ könne auf den ersten Blick nicht abschliessend festgehalten werden, dass der Vorwurf der Amtsanmassung an den Haaren herbeigezogen sei (Urk. 2 S. 8).

2.3. Nach Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO eröffnet die Staatsanwaltschaft eine Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt. Sie verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO). Gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme der Untersuchung, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind. Die Frage, ob ein Strafverfahren über eine Nichtanhandnahme erledigt werden kann, beurteilt sich nach dem Grundsatz "in dubio pro duriore". Danach darf eine Nichtanhandnahme durch die Staatsanwaltschaft gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen. Im Zweifelsfall, wenn die Gründe der Nichtanhandnahme nicht mit absoluter Sicherheit gegeben sind, muss das Verfahren eröffnet werden. Der Grundsatz "in dubio pro duriore" ist unter Würdigung der im Einzelfall gegebenen Umstände zu handhaben. Die Staatsanwaltschaft verfügt insoweit über einen gewissen Spielraum (BGE 143 IV 241 E. 2.2.1 m.H.; Urteil des Bundesgerichts 6B\_810/2020 vom 14. September 2020 E. 2.1).

2.4.

2.4.1. Gemäss Art. 186 StGB wird auf Antrag mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer gegen den Willen des Berechtigten in ein Haus, eine Wohnung, einen abgeschlossenen Raum eines Hauses oder einen unmittelbar zu einem Hause gehörenden umfriedeten Platz, Hof oder Garten oder einen Werkplatz unrechtmässig eindringt oder, trotz der Aufforderung eines Berechtigten, sich zu entfernen, darin verweilt. Das Unrecht des Hausfriedensbruchs liegt im

Unrecht des Eindringens oder Verweilens im Raum durch die unerwünschte Person. Berechtigter kann – wie bereits erwähnt – nicht nur der Eigentümer, sondern auch beispielsweise ein Mieter oder Untermieter sein. Der Eigentümer eines Mietobjekts verzichtet während der Dauer des Mietverhältnisses auf das Hausrecht. Ein Mieter bzw. Untermieter geniesst daher auch gegenüber dem Eigentümer den Schutz des Hausrechts (DELNON/RÜDY, a.a.O., N 7, 9 und 19 zu Art. 186 StGB; vgl. auch vorstehend Ziff. II.1.4.2).

2.4.2. Gemäss Art. 144 StGB wird auf Antrag mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer eine Sache, an der ein fremdes Eigentums-, Gebrauchs- oder Nutzniessungsrecht besteht, beschädigt, zerstört oder unbrauchbar macht.

2.4.3. Ist eine Straftat nur auf Antrag strafbar, so kann jede Person, die durch sie verletzt worden ist, die Bestrafung des Täters beanspruchen (Art. 30 Abs. 1 StGB).

2.4.4. Der Beschwerdeführer wirft der Beschwerdegegnerin 1 – wie bereits erwähnt – vor, sich ohne Zustimmung des Beschwerdeführers durch Aufbrechen von Türen bzw. Schlössern mit Gewalt Zugang zu den an ihn vermieteten Kellerräumlichkeiten verschafft zu haben. Wie vorstehend ausgeführt, verfügt der Beschwerdeführer über die tatsächliche Verfügungsgewalt und damit auch das Hausrecht im Sinne von Art. 186 StGB sowie über ein geschütztes Gebrauchsrecht im Sinne von Art. 144 StGB an den Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse ... in Zürich. Jedenfalls lässt sich ihm eine entsprechende Berechtigung an den fraglichen Kellerräumen nicht (bzw. zumindest nicht ohne weitere Abklärungen zur Rolle der F.\_\_\_\_ ag bzw. deren Berechtigung) mit der für eine Nichtanhandnahme erforderlichen Sicherheit absprechen. Somit hat er als durch die angeblichen Delikte unmittelbar geschädigt im Sinne von Art. 115 Abs. 1 StPO zu gelten (siehe vorstehend Ziff. II.1.4.6 und II.1.4.7). Als Geschädigter ist er – wie bereits ausgeführt und entgegen den Ausführungen der Staatsanwaltschaft in der angefochtenen Verfügung – berechtigt, Strafantrag zu stellen, was er vorliegend auch fristgerecht getan hat (vgl. Urk. 20/1 S. 2). Das Hausrecht des Beschwerdeführers als Untermieter gilt – wie bereits erwähnt – auch gegen-

über dem Eigentümer des Mietobjekts bzw. vorliegend auch gegen die Beschwerdegegnerin 1 als Mitglied der Erbengemeinschaft †C.\_\_\_\_\_ und damit (bis zum Abschluss der Erbteilung) eine der beiden Gesamteigentümer der fraglichen Liegenschaft und der darin befindlichen Kellerräumlichkeiten. Unter diesen Umständen liegt keine klare Straflosigkeit hinsichtlich der Vorwürfe des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung betreffend die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in Zürich vor. Die angefochtene Verfügung verstösst damit in diesem Punkt gegen Art. 310 Abs. 1 StPO.

## 2.5.

2.5.1. Gemäss Art. 139 Ziff. 1 StGB wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer jemandem eine fremde bewegliche Sache zur Aneignung wegnimmt, um sich oder einen andern damit unrechtmässig zu bereichern.

2.5.2. Der Beschwerdeführer hat vorliegend nicht dargelegt, inwiefern der Vorwurf des Diebstahls nicht – wie von der Staatsanwaltschaft in der angefochtenen Verfügung festgehalten – lediglich auf Spekulationen beruhe. Im Rahmen seiner Strafanzeige machte der Beschwerdeführer diesbezüglich lediglich geltend, die Beschwerdegegnerin 1 habe "stapelweise" bzw. "sehr viel Papier" in der Hand gehalten, als sie aus dem Haus (nicht aus der fraglichen Wohnung) gekommen sei. Sie habe dieses dann in die Tasche gesteckt. Der Beschwerdeführer vermutet, dass diese Papiere aus der Wohnung der verstorbenen Mutter stammen könnten. Konkrete Hinweise hierfür gibt es jedoch keine. Der Beschwerdeführer legt auch nicht dar, um was für Papiere bzw. Unterlagen es sich dabei gehandelt haben soll. Die Nichtanhandnahme erging in diesem Punkt demnach zu Recht. Die Beschwerde ist in diesem Umfang abzuweisen.

## 2.6.

2.6.1. Gemäss Art. 287 StGB wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer sich in rechtswidriger Absicht die Ausübung eines Amtes oder militärische Befehlsgewalt anmasst.

2.6.2. Der Beschwerdeführer hat in seiner Strafanzeige geltend gemacht, dass drei mutmassliche "Security-Leute" eine Identitätskontrolle bei G.\_\_\_\_\_, einem (ehemaligen) Mieter der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_-strasse ... in Zürich, durchgeführt hätten. Dazu seien weder die Security-Männer noch die Beschwerdegegnerin 1 berechtigt gewesen (Urk. 20/1 S. 3; Urk. 20/2/1 S. 2). Der Beschwerdeführer macht damit selbst geltend, dass die angebliche Identitätskontrolle bei G.\_\_\_\_\_ durch die drei Security-Männer und nicht durch die Beschwerdegegnerin 1 durchgeführt worden sei. Auch wenn die drei Security-Männer – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – von der Beschwerdegegnerin 1 aufgeboden worden wären, kann deren allenfalls strafrechtlich relevantes Verhalten nicht automatisch der Beschwerdegegnerin 1 angelastet werden. Der Beschwerdeführer hat nicht konkret dargelegt und es bestehen auch keine konkreten Hinweise, dass die Beschwerdegegnerin 1 die "Security-Männer" zu einem solchen Verhalten angestiftet hätte. Es handelt sich – wie in der angefochtenen Verfügung erwogen – lediglich um Spekulationen des Beschwerdeführers. Die Nichtanhandnahme erging damit auch in diesem Punkt zu Recht. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen.

2.7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde hinsichtlich der Vorwürfe des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung betreffend die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_-strasse ... in Zürich gutzuheissen ist. Die angefochtene Verfügung ist in diesem Umfang aufzuheben und die Sache ist im Sinne der Erwägungen an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### III.

1. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren ist angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie des Zeitaufwands des Gerichts auf Fr. 1'600.– festzusetzen (§ 17 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. b-d GebV OG). Soweit der Beschwerdeführer 1 obsiegt und die Sache an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen ist, liegt ein Zwischenentscheid vor. Die Regelung der diesbezüglichen Kosten- und Entschädigungsfolgen hat im Endentscheid zu erfolgen (Art. 421 Abs. 1 StPO). Soweit der Beschwerdeführer 1 unterliegt, liegt ein Endentscheid vor (Art. 421 Abs. 1 StPO). Insoweit hat er die Kosten des Beschwerdeverfahrens

zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und ist ihm für das Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 436 StPO). Es ist unter Bezugnahme auf die Gewichtung der Vorwürfe von einem Obsiegen des Beschwerdeführers zu einem Viertel (Vorwürfe des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung betreffend die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse ... in Zürich) und einem Unterliegen zu drei Vierteln (Vorwürfe des Diebstahls, der mehrfachen Nötigung und des Amtsmissbrauchs) auszugehen. Die Gerichtskosten sind zu drei Vierteln, mithin im Betrag von Fr. 1'200.–, dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und aus der geleisteten Prozesskaution von Fr. 1'800.– zu beziehen. Im Restbetrag von Fr. 600.– ist die Kautions – vorbehältlich allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates – nach Rechtskraft dieses Beschlusses dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

2. Die Beschwerdegegnerin 1 hat sich im vorliegenden Verfahren nicht (zum Gegenstand des Beschwerdeverfahrens; siehe vorstehend Ziff. I.3) vernehmen lassen. Mangels Umtrieben ist ihr keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 436 Abs. 1 i. V. m. Art. 429 Abs. 1 StPO).

**Es wird beschlossen:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat vom 29. Juli 2022 (ref. A-1/2022/10026837) bezüglich der Vorwürfe des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung betreffend die Kellerräumlichkeiten der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse ... in Zürich aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an die Staatsanwaltschaft zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'600.– festgesetzt.

3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Beschwerdeführer zu drei Vierteln (Fr. 1'200.–) auferlegt und aus der von ihm geleisteten Prozesskaution bezogen. Der Restbetrag der Prozesskaution wird dem Beschwerdeführer – unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates – zurückerstattet.
4. Die Regelung der Kostenaufgabe bezüglich der verbleibenden Kosten (ein Viertel, d.h. Fr. 400.–) und die Regelung allfälliger Entschädigungen für das Beschwerdeverfahren (ein Viertel) wird dem Endentscheid vorbehalten.

5. Schriftliche Mitteilung an:

- Rechtsanwalt lic. iur. X1. \_\_\_\_\_, zweifach, für sich und den Beschwerdeführer (per Gerichtsurkunde)
- den Beschwerdegegner 1 (per Gerichtsurkunde)
- die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat ad A-1/2022/10026837 unter gleichzeitiger Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 20; gegen Empfangsbestätigung)

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

- die Zentrale Inkassostelle der Gerichte (elektronisch).

6. Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, Beschwerde in Strafsachen erhoben werden. Die Beschwerde ist bei der gemäss Art. 35 und Art. 35a BGerR zuständigen 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, 24. Juli 2023

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Flury

MLaw M. Häberlin