

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE240294-O/U/BEE

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident i.V., lic. iur. B. Stiefel und Dr. iur. P. Klaus sowie Gerichtsschreiberin Dr. iur. M. Simon

Beschluss vom 17. Dezember 2024

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis,**

Beschwerdegegner

1 verteidigt durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis vom 19. August 2024

Erwägungen:

I.

1. Am 10. März 2024 erstattete A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) Strafanzeige gegen B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) wegen Sachentziehung etc. (vgl. Urk. 17/1 S. 3). Der Anzeige liegt zusammengefasst folgender Sachverhalt zugrunde: Nach dem Tod des Vaters des Beschwerdeführers am 25. August 2023 habe Letzterer Ende November 2023 das Erbe ausgeschlagen. Die vom Erblasser bewohnte Wohnung sei vom Vermieter (Immobilienverwaltung) am 20. November 2023 per 31. März 2024 gekündigt worden. Am 8. März 2024 habe der Beschwerdeführer bemerkt, dass die Wohnung bereits fast vollständig geräumt worden sei, weshalb er Anzeige gegen den Beschwerdegegner, als Geschäftsführer der zuständigen Immobilienverwaltung, erstattet habe (vgl. Urk. 7 [= Urk. 3/1] S. 1; Urk. 17/1; Urk. 2 Rz. 11).

2. Mit Verfügung vom 19. August 2024 nahm die Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO eine Untersuchung gegen den Beschwerdegegner wegen Hausfriedensbruchs, Sachentziehung und Sachbeschädigung nicht anhand (Urk. 7). Dagegen liess der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. September 2024 rechtzeitig (vgl. Urk. 3/2) Beschwerde erheben und beantragen, es sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Staatsanwaltschaft anzuweisen, eine Untersuchung gegen den Beschwerdegegner zu eröffnen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Staatskasse. Zudem liess er den prozessualen Antrag stellen, es seien die Untersuchungsakten der Staatsanwaltschaft beizuziehen (Urk. 2 S. 2).

3. Nach Leistung einer Prozesskaution von Fr. 1'800.– durch den Beschwerdeführer (Urk. 11; vgl. auch Urk. 8) wurde die Beschwerdeschrift dem Beschwerdegegner und der Staatsanwaltschaft zur (freigestellten) Stellungnahme innert angesetzter Frist übermittelt und die Staatsanwaltschaft um Einsendung der Akten ersucht (Urk. 12). Die Staatsanwaltschaft reichte die Akten elektronisch ein (Urk. 17) und verzichtete auf eine Stellungnahme (Urk. 15). Der Beschwerdegeg-

ner liess mit Eingabe vom 30. September 2024 Stellung nehmen und beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kostenfolgen zulasten des Staates. Zudem liess er eine Entschädigung von Fr. 2'000.– (zzgl. 8.1% MwSt.) beantragen (Urk. 21 S. 2).

4. Die Stellungnahme des Beschwerdegegners wurde dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers zur Replik übermittelt, soweit die darin enthaltenen Ausführungen Anlass zu weiteren Äusserungen geben (Urk. 24). Dieser replizierte mit Eingabe vom 16. Oktober 2024 und hielt an den gestellten Anträgen fest (Urk. 26). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

5. Infolge einer internen Reorganisation der Kammer (zufolge hoher Geschäftslast) wird vorliegender Beschwerdeentscheid (in Anwendung von § 12 der Verordnung über die Organisation des Obergerichts und entgegen der ursprünglichen Ankündigung, vgl. Urk. 8 S. 3) unter Mitwirkung einer Stellvertretung des Kammerpräsidenten gefällt.

II.

1. Der Beschwerdeführer macht geltend, er sei zur Beschwerde legitimiert, da er unmittelbar in seinen Rechten geschädigt und damit Partei sei (Urk. 2 Rz. 7).

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. Partei ist namentlich die Privatklägerschaft (Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO). Als solche gilt die geschädigte Person, die ausdrücklich erklärt, sich am Strafverfahren im Straf- oder Zivilpunkt zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 StPO). Geschädigt ist, wer durch die Straftat in seinen Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO). Anderen Verfahrensbeteiligten, namentlich der Person, die Anzeige erstattet, stehen die zur Wahrung ihrer Interessen erforderlichen Verfahrensrechte einer Partei zu, wenn sie in ihren Rechten unmittelbar betroffen sind (Art. 105 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 StPO).

In seinen Rechten unmittelbar verletzt ist, wer Träger des durch die verletzte Strafnorm geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsgutes ist. Die Legitimation

des Anzeigerstatters im kantonalen Beschwerdeverfahren gegen einen Nichtanhandnahmeentscheid setzt ebenfalls voraus, dass jener durch die angezeigten Straftaten in seinen Rechten unmittelbar verletzt wurde und demnach Geschädigter im Sinne von Art. 115 Abs. 1 StPO ist (Art. 322 Abs. 2 i.V.m. Art. 310 Abs. 2 StPO; Art. 104 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 118 Abs. 1 und Art. 115 StPO). Dem Anzeigerstatter stehen – abgesehen vom beschränkten Anspruch auf Information über die Einleitung und die Erledigung des Strafverfahrens (Art. 301 Abs. 2 StPO) – keine weiteren Verfahrensrechte zu, wenn er nicht geschädigt ist und folglich auch nicht als Privatkläger am Strafverfahren teilnehmen kann (Art. 301 Abs. 3 StPO). Insbesondere ist er nicht berechtigt, Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft mittels Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz anzufechten (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 6B_139/2019 vom 22. Oktober 2019 E. 3.1, 3.1.1).

2.

2.1.

2.1.1. Des Hausfriedensbruchs nach Art. 186 StGB macht sich namentlich strafbar, wer gegen den Willen des Berechtigten in eine Wohnung unrechtmässig eindringt. Der Tatbestand schützt das Hausrecht, d.h. die Befugnis, über die Anwesenheit Aussenstehender in den eigenen Räumlichkeiten entscheiden zu können bzw. über bestimmte Räume ungestört zu herrschen und darin den eigenen Willen frei zu betätigen. Träger des Hausrechts ist derjenige, dem die Verfügungsgewalt über die Räume zusteht, gleichgültig, ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht oder einem öffentlich-rechtlichen Verhältnis beruht (BGE 146 IV 320 E. 2.3; Urteile des Bundesgerichts 6B_971/2020 vom 19. Januar 2021 E. 5.4; 6B_295/2020 vom 22. Juli 2020 E. 1.4.1; je m.w.H.).

2.1.2. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, indem das Konkursamt Thalwil (nachfolgend: Konkursamt) ihm die Schlüssel der Wohnung übergeben habe, damit er allfällige private Objekte sowie diejenige Fahrnis seines Vaters mitnehmen könne, die für ihn von Interesse sei, sei ihm auch die Verfügungsgewalt über die Wohnung übertragen worden (Urk. 2 Rz. 20).

Die Staatsanwaltschaft führte in der angefochtenen Verfügung aus, dem Beschwerdeführer sei kein Hausrecht an der Wohnung zugekommen, da er die Erbschaft ausgeschlagen habe (Urk. 7 E. 9). Der Beschwerdegegner vertritt im Wesentlichen dieselbe Ansicht (Urk. 21 Rz. 16-21).

2.1.3. Der Beschwerdeführer schlug das Erbe seines verstorbenen Vaters aus. Da er der einzige gesetzliche Erbe war, gelangte die Erbschaft zur Liquidation durch das Konkursamt (Art. 573 Abs. 1 ZGB; vgl. Urk. 17/2/5 [Urteile des Bezirksgerichts Horgen, Einzelgericht in Erbschafts- und Konkursachen, vom 29. Januar 2024]). Die Erbausschlagung nach Art. 566 ff. ZGB bildet eine Ausnahme vom im ZGB (vgl. insbes. Art. 560 ZGB) vorgesehenen Prinzip der Universalsukzession (vgl. SCHWANDER, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, Art. 560 ZGB N 2-3). Der Beschwerdeführer bestreitet weder die Erbausschlagung noch dass es sich um eine konkursamtliche Liquidation handelte (vgl. Urk. 2 Rz. 16, 24). Zudem gab er an, weder Mieter der besagten Wohnung gewesen zu sein noch diese aus einem anderen Grund bewohnt zu haben (Urk. 17/2/2-3). Insofern war er auch nicht Träger des Hausrechts. Die Wohnungsschlüssel wurden ihm lediglich zwecks Abholung gewisser Gegenstände überlassen (vgl. Urk. 2 Rz. 17; Urk. 3/4). Dies hat ihm aber kein Recht an der Wohnung an sich verliehen und ihn nicht zum Träger des Hausrechts gemacht. Laut dem vom Beschwerdeführer beigelegten Schreiben des Konkursamts vom 3. September 2024 hätte der Vermieter ohne Zustimmung bzw. Freigabe *durch das Konkursamt* nicht über die Wohnung verfügen bzw. Objekte nicht entfernen dürfen (Urk. 3/4 S. 1). Es ist somit nicht ersichtlich, dass das Konkursamt die Verfügungsgewalt über die Wohnung auf den Beschwerdeführer übertragen (oder zu übertragen beabsichtigt) hätte. Die Verfügungsgewalt lag nach wie vor beim Konkursamt (vgl. hierzu auch Urteil des Bundesgerichts 6B_7/2018 vom 17. Oktober 2018 E. 2) und nicht beim Beschwerdeführer.

2.1.4. Damit kommt der Beschwerdeführer von vornherein nicht als Geschädigter i.S.v. Art. 115 Abs. 1 StPO eines allfälligen Hausfriedensbruchs in Betracht, weshalb er hinsichtlich der diesbezüglichen Nichtanhandnahme auch nicht beschwerdelegitimiert ist.

2.2.

2.2.1. Der Sachentziehung nach Art. 141 StGB macht sich strafbar, wer dem Berechtigten ohne Aneignungsabsicht eine bewegliche Sache entzieht und ihm dadurch einen erheblichen Nachteil zufügt. Der Tatbestand schützt das Eigentum und fremde dingliche Rechte (WEISSENBARGER, in: Basler Kommentar, Strafrecht, 4. Aufl. 2019 [BSK StGB], Art. 141 StGB N 2 m.H.).

Der Sachbeschädigung nach Art. 144 StGB macht sich strafbar, wer eine Sache, an der ein fremdes Eigentums-, Gebrauchs- oder Nutzniessungsrecht besteht, beschädigt, zerstört oder unbrauchbar macht. Schutzzweck des Tatbestands ist die unbeeinträchtigte tatsächliche Herrschaftsmacht über eine Sache. Geschützt sind, wie dem Wortlaut der Bestimmung zu entnehmen ist, neben dem Eigentum auch Gebrauchs- und Nutzniessungsrechte an einer Sache (WEISSENBARGER, in: BSK StGB, Art. 144 StGB N 2 m.H.).

2.2.2. Der Beschwerdeführer macht geltend, ein Grossteil der noch in der Wohnung verbliebenen Gegenstände und Unterlagen hätten ihm gehört oder seien von ihm gemietet worden. Das Konkursamt habe ihm die Verfügungsmacht über das verbleibende Inventar der Wohnung (zurück-)übertragen (Urk. 2 Rz. 6, 21).

Der Beschwerdegegner bestreitet dies und bringt vor, der Beschwerdeführer habe nicht angegeben, welche Gegenstände infolge der Räumung beschädigt oder durch das Verhalten des Beschwerdegegners entzogen worden seien. Aus dessen Liste vom 6. Juni 2024 gehe nicht hervor, inwiefern es sich bei den einzelnen Gegenständen um Sachen in dessen Eigentum gehandelt hätte (Urk. 21 Rz. 22, 27).

2.2.3. Der Beschwerdeführer wurde zwar aufgrund der Erbausschlagung grundsätzlich nicht zum Eigentümer der Gegenstände seines verstorbenen Vaters (vgl. auch oben E. 2.1.3). Zudem ist seine pauschale Behauptung, dass sich in der Wohnung noch Gegenstände befunden hätten, die ihm gehörten oder von ihm gemietet worden seien (vgl. Urk. 2 Rz. 6 sowie Urk. 17/2/7), nicht näher belegt. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass das Konkursamt, laut seinem Schreiben vom 3. September 2024, am oder kurz nach dem 21. Februar 2024 und jedenfalls vor

dem 8. März 2024 den Konkursbeschlagn gegenüber dem Beschwerdeführer aufgehoben und ihm die noch in der Wohnung verbliebenen Objekte – an denen es ohnehin kein Interesse mehr hatte (Urk. 3/4 S. 1: "All diese Fahrnis stufen wir als non valeur ein, da daraus kein Verwertungserlös realisiert werden konnte.") – offenbar überlassen hat (Urk. 3/4 S. 1 unten: "da die Objekte Ihnen überlassen wurden"). Es ist davon auszugehen, dass das Konkursamt keinen Anspruch mehr darauf erheben wollte und dem Beschwerdeführer dingliche Rechte daran übertragen hat. Es ist somit einstweilen davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer (mutmasslich) Geschädigter der beanzeigten Sachentziehung und Sachbeschädigung ist, weshalb er in dieser Hinsicht zur Beschwerde gegen die verfügte Nichtanhandnahme legitimiert ist und in diesem Umfang auf seine Beschwerde einzutreten ist.

3.

3.1. Gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind. Letzteres ist beispielsweise der Fall, wenn bei Antragsdelikten kein Strafantrag vorliegt (BGE 145 IV 190 E. 1.5.2; 129 IV 305 E. 4.2.3; Urteile des Bundesgerichts 6B_252/2020 vom 8. September 2020 E. 4.3; 6B_333/2016 vom 30. Juni 2016 E. 1.4).

Die Sachentziehung (Art. 141 StGB) und die Sachbeschädigung (Art. 144 StGB) sind Antragsdelikte, weshalb ein Strafantrag vorliegen muss, damit eine Untersuchung anhand genommen werden kann.

Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe mit seiner (mündlichen) Anzeige vom 10. März 2024 bei der Polizei sowie seiner anschliessenden E-Mail an die Polizei vom 6. Juni 2024 einen gültigen Strafantrag gestellt (Urk. 2 Rz. 4-8). Der Beschwerdegegner bestreitet dies und macht geltend, der Beschwerdeführer habe keine Erklärung dergestalt abgegeben, dass er um die Bestrafung der Personen ersucht, welche die Wohnungsräumung angeblich veranlasst haben (Urk. 21 Rz. 4-13, 31). Die angefochtene Verfügung äussert sich nicht zur Frage, ob die Anzeige des Beschwerdeführers als gültiger Strafantrag zu werten ist.

3.2. Zum Strafantrag berechtigt ist, wer durch die Straftat verletzt ist, d.h. wer Träger des unmittelbar betroffenen Rechtsgutes ist (BGE 141 IV 380 E. 2.3.4). Das Antragsrecht erlischt nach Ablauf von drei Monaten. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem der antragsberechtigten Person Täter (und Tat) bekannt werden (vgl. Art. 31 StGB).

Ein gültiger Strafantrag liegt vor, wenn die antragsberechtigte Person innert Frist bei der zuständigen Behörde ihren bedingungslosen Willen zur Strafverfolgung des Täters so erklärt, dass das Strafverfahren ohne weitere Willenserklärung weiterläuft (BGE 141 IV 380 E. 2.3.4; Urteil des Bundesgerichts 6B_158/2018 vom 14. Juni 2018 E. 1.2; je m.w.H.). Dabei muss weder der Strafantrag als solcher benannt sein (TRECHSEL/GETH, in: Praxiskommentar Schweizerisches Strafgesetzbuch, 4. Aufl. 2021, Vor Art. 30 StGB N 7) noch muss der auf die Strafverfolgung gerichtete Wille explizit geäussert werden (RIEDO/BONER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023 [BSK StPO], Art. 304 StPO N 7). Es genügt, wenn sinngemäss und bedingungslos die Verfolgung und Bestrafung der beschuldigten Person verlangt wird und aus dem Zusammenhang die in Frage stehende Straftat ersichtlich ist (JOSITSCH/SCHMID, Praxiskommentar Schweizerische Strafprozessordnung [PK StPO], 4. Aufl. 2023, Art. 304 StPO N 3). Zudem muss aus dem Strafantrag hervorgehen, für welchen Sachverhalt der Antragsteller eine Strafverfolgung verlangt (Urteil des Bundesgerichts 6B_1237/2018 vom 15. Mai 2019 E. 1.2 [nicht publ. in BGE 145 IV 190]).

Eine Strafanzeige kann dann als gültiger Strafantrag gelten, wenn der Anzeigegestatter seinen bedingungslosen Willen zur Strafverfolgung des Täters so erklärt, dass das Strafverfahren ohne weitere Willenserklärung weiterläuft (vgl. die oben zitierte Rechtsprechung), wobei sich nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein auf die Strafverfolgung gerichteter Wille oftmals bereits aus der blossen Strafanzeige der geschädigten Person ergibt (vgl. bspw. Urteil des Bundesgerichts 6B_972/2009 vom 16. Februar 2010 E. 3.5.1 m.H.).

3.3. Da, wie dargelegt, einstweilen davon auszugehen ist, dass der Beschwerdeführer (mutmasslich) Geschädigter der beanzeigten Sachentziehung und Sachbeschädigung ist, ist er auch dazu berechtigt, diesbezüglich einen Strafantrag zu

stellen (vgl. auch BGE 141 IV 380 E. 2.3.4). Da kein expliziter Strafantrag vorliegt und die Antragsfrist von drei Monaten bereits verstrichen ist (der Beschwerdeführer hat am 8. März 2024 Kenntnis über die mutmassliche Tat und mögliche Täter erlangt, vgl. Urk. 17/1 S. 3), ist zu prüfen, ob bereits mit der im Polizeirapport vom 15. April 2024 wiedergegebenen Strafanzeige vom 10. März 2024 (vgl. Urk. 17/1 S. 3) ein gültiger Strafantrag gestellt wurde.

3.4. Der fragliche Sachverhalt wurde zwar hinreichend genau umschrieben ("Durch die Räumung wurden viele wichtige Dokumente und Gegenstände aus der Wohnung entfernt und entweder beschädigt, vernichtet oder gestohlen. Ein grosser Teil der in der Wohnung befindlichen Gegenstände und Dokumente befanden sich in meinem Besitz.") und der mögliche Täter hinreichend konkret bezeichnet ("Vermieter der Wohnung" respektive "dessen Verwalter", vgl. Urk. 17/1 S. 3).

Jedoch geht weder aus der Strafanzeige noch aus der an die Polizei gesandten Liste der mutmasslich entsorgten oder entwendeten Gegenstände (Urk. 17/2/7) hinreichend klar hervor, dass der Beschwerdeführer eine strafrechtliche Ahndung der Wohnungsräumung bzw. Verfolgung des möglichen Täters (Beschwerdegegner) bezweckte. In diesem Zusammenhang ist auch auf das vom Beschwerdeführer als Beilage zur Beschwerdeschrift eingereichte (mutmassliche) Schreiben an die Immobilienverwaltung hinzuweisen (Urk. 17/2/4; datiert vom "10. März 2023" [wohl gemeint: 2024], nicht unterschrieben), woraus hervorgeht, dass es ihm vor allem um die Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche geht (Schadensersatzforderungen). Eine Zivilforderung kann aber auch unabhängig von einem Strafverfahren durchgesetzt werden, und eine Meldung an die Polizei kann auch dem Zweck dienen, Beweise für ein allfälliges Zivilverfahren sicherzustellen oder die Schadensabwicklung mit der Versicherung zu erleichtern (vgl. Urteile des Bundesgerichts 6B_719/2018 vom 25. September 2019 E. 1.5; 6B_125/2017 vom 17. Mai 2017 E. 1.3.3). Aus der Strafanzeige bzw. dem erwähnten Schreiben lässt sich kein bedingungsloser Wille zur Strafverfolgung ableiten. Auch die geäusserte "Bestürzung" des Beschwerdeführers über den Vorfall (vgl. Urk. 7/1 S. 1 bzw. Urk. 2 Rz. 6 und Urk. 26 Rz. 4) vermag daran nichts zu ändern, kann damit doch auch

eine Betroffenheit über ein allfälliges zivilrechtlich vorwerfbares Verhalten gemeint sein. Schliesslich geht auch aus der beigelegten E-Mail des Beschwerdeführers vom 11. März 2024 an die Polizei nicht hervor, dass es ihm (zwingend) um die strafrechtliche Verfolgung des Beschwerdegegners gegangen wäre, war doch sein Anliegen vielmehr, dass die Räumungsarbeiten gestoppt bzw. weitere Räumungsarbeiten verhindert werden (Urk. 3/3).

Gemäss Polizeirapport wurde der Beschwerdeführer über seine Rechte und Pflichten informiert (Urk. 17/1 S. 3). Dass der rapportierende Polizist es unterlassen hätte, den Beschwerdeführer über die Notwendigkeit eines Strafantrags für die Verfolgung von Antragsdelikten zu informieren, wird nicht konkret geltend gemacht (vgl. Urk. 2 Rz. 4, worin lediglich erwähnt wird, dass dieser es "aus nicht nachvollziehbaren Gründen" unterlassen habe, das Strafantragsformular durch den Beschwerdeführer "unterzeichnen zu lassen", worauf Mutmassungen zu den Gründen folgen). Der Beschwerdeführer war seit dem 9. März 2024 (ein Tag vor dem Gang zur Polizei) anwaltlich vertreten (Urk. 3/A = Urk. 6). Somit wäre es ihm einerseits zumutbar gewesen, einen Strafantrag innert Frist zu stellen, selbst wenn die Polizei ihre Aufklärungspflicht verletzt hätte (vgl. hierzu auch Urteile des Bundesgerichts 6B_719/2018 vom 25. September 2019 E. 1.5; 6B_284/2013 vom 10. Oktober 2013 E. 2.4). Andererseits ist, da er anwaltlich vertreten war, auch davon auszugehen, dass er einen Strafantrag gestellt bzw. die Unterzeichnung eines solchen innerhalb der dreimonatigen Frist verlangt hätte, wenn die strafrechtliche Ahndung seinem (damaligen) Willen entsprochen hätte. Entgegen seinen Vorbringen (vgl. Urk. 26 Rz. 6) wäre es hierfür nicht nötig gewesen, dass sein Anwalt ihn zur Polizei begleitet. Auch ist nicht ersichtlich, dass aufgrund einer (angeblich) mangelnden Akteneinsicht das Stellen eines Strafantrags erschwert oder verunmöglicht worden wäre, waren doch dem Beschwerdeführer die wesentlichen Elemente der mutmasslichen Tat (inkl. möglicher Täter) bereits am 10. März 2024 bekannt (vgl. Urk. 7/1 S. 3), was für das Stellen eines Strafantrags ausgereicht hätte.

Da kein gültiger Strafantrag vorliegt, fehlt es an einer unabdingbaren Prozessvoraussetzung, weshalb die Staatsanwaltschaft zurecht gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO eine Untersuchung nicht anhand genommen hat.

3.5. Im Übrigen wäre der Staatsanwaltschaft (und dem Beschwerdegegner, vgl. Urk. 21 Rz. 23-25, 28-31) auch darin zuzustimmen, dass der subjektive Tatbestand der Sachentziehung (mindestens Eventualvorsatz, der sich insbesondere auch auf den erheblichen Nachteil erstrecken muss, vgl. Beschluss der III. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, UE150350-O, vom 4. März 2016 E. 4.2a; WEISSENBERGER, in: BSK StGB, Art. 141 StGB N 31) und der Sachbeschädigung (vgl. insbesondere auch BGE 116 IV 144 [= Pra 80 (1991) Nr. 104] E. 2b-c; WEISSENBERGER, in: BSK StGB, Art. 144 StGB N 83 betr. den Vorsatz ausschliessende Tatbestandsirrtümer) zum Nachteil des Beschwerdeführers nicht erfüllt wäre. Es kann dazu auf die zutreffenden Erwägungen in der angefochtenen Verfügung verwiesen werden (Urk. 7 E. 4, 6). Somit wäre die Nichtanhandnahmeverfügung auch in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

4. Zusammenfassend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit sie die Nichtanhandnahme wegen Hausfriedensbruchs betrifft. Hinsichtlich der Nichtanhandnahme wegen Sachentziehung und Sachbeschädigung ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

1. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Beachtung der Bemessungskriterien von § 2 Abs. 1 lit. b-d GebV OG (Bedeutung und Schwierigkeit des Falls, Zeitaufwand des Gerichts) und gestützt auf § 17 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'200.– festzusetzen. Ausgangsgemäss ist sie dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und aus der von ihm geleisteten Prozesskaution (vgl. Urk. 11) zu beziehen.

2.

2.1. Dem unterliegenden Beschwerdeführer ist für das Beschwerdeverfahren ausgangsgemäss keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 428 Abs. 1 StPO).

2.2. Der obsiegende Beschwerdegegner war im Beschwerdeverfahren anwaltlich vertreten. Er – bzw. sein Rechtsvertreter – hat Anspruch auf Entschädigung seiner Aufwendungen (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 429 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 StPO). Er liess eine Entschädigung von (mindestens) Fr. 2'000.– (zzgl. 8.1% MwSt.) beantragen (Urk. 21 S. 2 und S. 10 Rz. 32), wobei er einen Aufwand von 9 Stunden zu einem Stundenansatz von Fr. 220.– geltend machte (Urk. 21 S. 10 Rz. 32).

In Beachtung der Bemessungskriterien von § 2 Abs. 1 lit. b-d AnwGebV (Bedeutung und Schwierigkeit des Falls, Verantwortung und notwendiger Zeitaufwand des Anwalts) und gestützt auf § 19 Abs. 1 AnwGebV rechtfertigt sich eine Entschädigung von Fr. 1'980.– (entspricht 9 x Fr. 220.–) zzgl. 8.1% MwSt. Da es sich bei den beanzeigten Delikten um Antragsdelikte handelt, geht die Entschädigung zulasten des Beschwerdeführers (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 432 analog StPO; BGE 147 IV 47 E. 4.2.6). Im Umfang von Fr. 600.– ist die Entschädigung aus der vom Beschwerdeführer geleisteten Prozesskaution von der Gerichtskasse zu überweisen.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und aus der von ihm geleisteten Prozesskaution bezogen.
3. Dem Beschwerdeführer wird keine Entschädigung zugesprochen.
4. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____ eine Prozessentschädigung von Fr. 2'140.40 zu bezahlen, die diesem im Umfang von Fr. 600.– aus der vom Beschwerdeführer geleisteten Kautions von der Gerichtskasse überwiesen wird.

5. Schriftliche Mitteilung an:

- Rechtsanwalt MLaw X. _____, zweifach, für sich und den Beschwerdeführer (per Gerichtsurkunde);
- Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____, zweifach, für sich und den Beschwerdegegner, unter Beilage einer Kopie von Urk. 26 (per Gerichtsurkunde);
- die Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis, ad ... (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 **Beschwerde in Strafsachen** erhoben werden.

Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der gemäss Art. 35 und 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, 17. Dezember 2024

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident i.V.:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Flury

Dr. iur. M. Simon