

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE240485-O/U/REA

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. D. Oehninger, Präsident, die Oberrichterinnen lic. iur. A. Meier und lic. iur. K. Eichenberger sowie Gerichtsschreiberin MLaw F. Meyer

Beschluss vom 16. Dezember 2025

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. X. _____

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegner

1 verteidigt durch Rechtsanwalt MLaw Y. _____

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat vom 17. Dezember 2024

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 3. September 2024 liess A. _____ (fortan: Beschwerdeführer) Strafantrag gegen B. _____ (fortan: Beschwerdegegner) wegen Hausfriedensbruchs stellen. Konkret wirft er ihm vor, dass er die vom Beschwerdeführer und der Fahrschule C. _____ sowie D. _____ gemieteten Geschäftsräumlichkeiten am E. _____-strasse 1 in F. _____ trotz mehreren Abmahnungen seinerseits weiterhin zur Durchführung eigener Kurse nutze und zu diesem Zweck betrete (Urk. 16/1).
2. Mit Verfügung vom 17. Dezember 2024 nahm die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (fortan: Staatsanwaltschaft) die Strafuntersuchung ohne Weiterungen nicht an Hand (Urk. 3/1a = Urk. 6 = Urk. 16/5).
3. Dagegen liess der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 27. Dezember 2024 fristgerecht (Urk. 16/6 = Urk. 17) Beschwerde erheben und Folgendes beantragen (Urk. 2):
 - «1. Ziffer 1 der Nichtanhandnahmeverfügung vom 17. Dezember 2024 im Verfahren B-... sei aufzuheben und die Staatsanwaltschaft Zürich Limmat sei anzuweisen, gegen den Beschuldigten Herrn B. _____, G. _____-strasse 2, H. _____ eine Strafuntersuchung wegen Hausfriedensbruchs zu eröffnen.
 2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschuldigten bzw. der Staatskasse.»
4. Innert Frist (Urk. 8; Urk. 10) leistete der Beschwerdeführer am 9. Januar 2025 die von ihm verlangte Prozesskaution (Urk. 11). Daraufhin wurde der Staatsanwaltschaft sowie dem Beschwerdegegner mit Verfügung vom 16. Januar 2025 Frist zur Stellungnahme angesetzt (Urk. 12). Die Staatsanwaltschaft verzichtete mit Eingabe vom 21. Januar 2025 auf Vernehmlassung (Urk. 14) und reichte gleichzeitig ihre Untersuchungsakten in elektronischer Form ein (Urk. 16). Der Beschwerdegegner liess sich mit Eingabe vom 30. Januar 2025 fristgerecht (Urk. 13/1; Urk. 20) vernehmen (Urk. 18). In der Folge liess der Beschwerdeführer

mit Eingabe vom 17. Februar 2025 innert Frist (Urk. 22; Urk. 23; Urk. 26) replizieren (Urk. 24). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

Angefochten ist eine Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft. Dagegen ist die Beschwerde beim Obergericht zulässig (Art. 310 Abs. 2 StPO i. V. m. Art. 322 Abs. 2 StPO und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO sowie § 49 GOG). Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

III.

1.

1.1. Die Staatsanwaltschaft begründete die angefochtene Verfügung im Wesentlichen damit, dass es sich in Bezug auf den vorliegenden Mietstreit um eine rein zivilrechtliche Streitigkeit handeln dürfte, welche vor den entsprechenden Zivilgerichten durchgeführt werden müsste, zumal durch die Befugnis des Mieters D._____ selbst bei einem ungültigen Untermietsvertrag kein strafrechtlich relevantes Verhalten des Beschwerdegegners vorliegen würde (Urk. 6 S. 1).

1.2. Der Beschwerdeführer liess dagegen zusammengefasst geltend machen, dass die vom Hausfriedensbruch betroffene Geschäftslokalität am E._____ -strasse 1 in F._____ durch ihn sowie Herrn C._____ gemietet werde, wobei sie beide je eine Fahrschule betrieben. Sie böten in den Räumlichkeiten unabhängig voneinander Kurse an. Beim Beschwerdegegner handle es sich ebenfalls um einen Fahrlehrer, der in den vorgenannten Geschäftsräumlichkeiten Verkehrskundeunterricht anbiete, obwohl der Beschwerdeführer ihm die Nutzung untersagt habe. C._____ habe ihm erlaubt, die Geschäftsräumlichkeiten teilweise ebenfalls zu nutzen. Einen schriftlichen Vertrag schein es nicht zu geben. Eine Genehmigung dieses Untermietverhältnisses seitens Vermieterchaft liege nicht vor. Den Untermietvertrag wie auch das Gesuch zur Genehmigung desselben hätte der Beschwerdeführer mitunterzeichnen müssen. Es möge sein, dass der Beschwer-

degegner zu Beginn der Nutzung der Räumlichkeiten aufgrund der Genehmigung der Nutzung durch C._____ gutgläubig habe davon ausgehen dürfen, dass diese rechtmässig erfolgen würde. Spätestens aber nach der mehrmaligen Abmahnung und Androhung von strafrechtlichen Schritten sei dem Beschwerdegegner eindeutig bewusst gewesen, dass der Beschwerdeführer einen weiteren Aufenthalt in den Mieträumen nicht länger dulden würde. Spätestens ab diesem Zeitpunkt habe sich der Beschwerdegegner des Hausfriedensbruchs schuldig gemacht (Urk. 2 Rz 5 ff.).

In seiner Replik liess der Beschwerdeführer ergänzen, dass der Beschwerdegegner seine Zustimmung benötige, auch wenn er und C._____ sich die Mieträumen wöchentlich alternierend aufteilten. Dass der Beschwerdegegner nicht seine eigenen Kurse anbieten würde, sei eine blosser Schutzbehauptung (Urk. 24 S. 1 f.).

1.3. Der Beschwerdegegner liess im Wesentlichen vorbringen, dass sich das Einzelunternehmen «FC._____ Fahrschule C._____» sowie D._____ und der Beschwerdeführer auf eine Trennung des alleinigen Nutzungsrechts und folglich der Verfügungsgewalt über das Mietobjekt am E._____ -strasse 1 in F._____ je Woche alternierend geeinigt hätten. In den Wochen, in welchen die FC._____ Fahrschule C._____ und D._____ das alleinige Nutzungsrecht und folglich die Verfügungsgewalt über das Mietobjekt gehabt hätten, sei der Beschwerdegegner als Dozent angestellt worden, um im Namen und im Auftrag der FC._____ Fahrschule C._____ und D._____ für diese Theorie-, Nothelfer- und Verkehrskundekurse zu leiten. In diesen Wochen seien sie die Träger des Hausrechts gewesen. Es fehle an einer rechtlichen Grundlage, damit der Beschwerdeführer in den Wochen, in welchen er weder das alleinige Nutzungsrecht noch die Verfügungsgewalt inne habe, den von der FC._____ Fahrschule C._____ und D._____ für ihre Kurse beauftragten Dozenten das Betreten der Lokalität zu verweigern. Dies abgesehen davon, dass bei Privatpersonen als Mitmieter sowieso jeder Berechtigte einem Dritten den Zutritt gestatten könne (Urk. 18 S. 2).

2.

2.1. Gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verfügt die Staatsanwaltschaft u. a. die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind. An einem Straftatbestand fehlt es u. a. bei Streitigkeiten rein zivilrechtlicher Natur. Eine Strafuntersuchung darf gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht als Vehikel zur Durchsetzung allfälliger rein zivilrechtlicher Ansprüche missbraucht werden (BGE 137 IV 246 E. 1.3.1; Urteile des Bundesgerichts 7B_818/2025 vom 9. September 2025 E. 2.1.2; 6B_275/2023 vom 24. Mai 2023 E. 3.4; 6B_1404/2022 vom 6. Februar 2023 E. 5.2; 6B_1012/2022 vom 23. September 2022 E. 3; je mit Hinweisen). Die Staatsanwaltschaft eröffnet hingegen eine Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Die zur Eröffnung einer Strafuntersuchung erforderlichen tatsächlichen Hinweise auf eine strafbare Handlung müssen erheblich und konkreter Natur sein. Blosser Gerüchte oder Vermutungen genügen nicht. Der Anfangsverdacht soll eine plausible Tatsachengrundlage haben, aus der sich die konkrete Möglichkeit der Begehung einer Straftat ergibt (Urteil des Bundesgerichts 6B_1360/2022 vom 22. Juli 2024 E. 3.7.2 mit Hinweisen). Die Frage, ob die Strafverfolgungsbehörde ein Strafverfahren über eine Nichtanhandnahme erledigen kann, beurteilt sich nach dem aus dem strafprozessualen Legalitätsprinzip abgeleiteten Grundsatz «in dubio pro duriore». Danach darf die Nichtanhandnahme 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 (Urteile des Bundesgerichts 7B_637/2023 vom 6. Januar 2025 E. 2.1; 6B_628/2022 vom 22. März 2023 E. 3.2.1; je mit Hinweisen).

2.2. Wer gegen den Willen des Berechtigten in ein Haus, in eine Wohnung, in einen abgeschlossenen Raum eines Hauses oder in einen unmittelbar zu einem Haus gehörenden umfriedeten Platz, Hof oder Garten oder in einen Werkplatz unrechtmässig eindringt oder, trotz der Aufforderung eines Berechtigten, sich zu ent-

fernen, darin verweilt, macht sich des Hausfriedensbruchs i. S. v. Art. 186 StGB schuldig.

Art. 186 StGB schützt das sogenannte Hausrecht, d. h. 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; je mit Hinweisen). Bei einem Konflikt zwischen gleichrangigen Berechtigten, wie z. B. Ehepartnern oder Mietern einer Wohngemeinschaft, ist die Rechtslage nicht abschliessend geklärt. Ein Teil der Lehre hält Art. 186 StGB mit Vorbehalt von Fällen des Rechtsmissbrauchs schon für anwendbar, wenn eine dieser Personen dem Dritten den Zutritt verweigert (vgl. etwa: NYDEGGER, in: Graf [Hrsg.], StGB Annotierter Kommentar, 2. Aufl. 2025, N 12 zu Art. 186 StGB; WOHLERS, Schweizerisches Strafgesetzbuch – Handkommentar, 5. Aufl. 2024, N 10b zu Art. 186 StGB; TRECHSEL/MONA, in: Trechsel/Pieth [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 4. Aufl. 2021, N 8a zu Art. 186 StGB). Der andere Teil der Lehre vertritt demgegenüber die Ansicht, dass der Wille einer einzelnen berechtigten Person zur Zutrittsgewährung ausreicht (vgl. etwa: DONATSCH, in: Donatsch [Hrsg.], StGB/JStG Kommentar, Mit weiteren Erlassen und Kommentar zu den Strafbestimmungen des SVG, BetmG, AIG und OBG, 21. Aufl. 2022, N 3 zu Art. 186 StGB; DELNON/RÜDY, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar Strafrecht, 4. Aufl. 2019, N 29 zu Art. 186 StGB). Dieser Lehrstreit bezieht sich auf die Konstellation, in welcher beide gleichrangig Berechtigten in den Räumlichkeiten anwesend sind. Das Bundesgericht hat diese Frage in seinem aktuellsten, sich mit dieser Problematik befassenden Entscheid offen gelassen. Ausdrücklich festgehalten hat es demgegenüber, dass der Wille einer anwesenden demjenigen einer abwesenden, gleichrangig berechtigten Person vorgeht (Urteil des Bundesgerichts 6B_258/2018 vom 24. Januar 2019 E. 3.4.2).

3. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist vorliegend nicht von Relevanz, ob der Beschwerdegegner die Räumlichkeiten als Angestellter oder Auf-

tragsnehmer der FC. _____ Fahrschule C. _____ bzw. D. _____ oder als Selbständiger im Rahmen eines Untermietverhältnisses betreten hat bzw. weiterhin betritt. Entsprechend ist auch nicht massgebend, ob ein rechtsgültiges Untermietverhältnis zustande gekommen ist. Dies sind rein zivilrechtliche Fragen, welche keinen Einfluss auf die Zulässigkeit des Erlasses einer Nichtanhandnahmeverfügung i. S. v. Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO haben. Denn für die Strafbarkeit nach Art. 186 StGB ist einzig entscheidend, ob eine Verletzung des Hausrechts vorliegt. Dies ist vorliegend zu verneinen. So ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer und die FC. _____ Fahrschule C. _____ bzw. D. _____ die Geschäftsräumlichkeiten am E. _____-strasse 1 in F. _____ zwar gemeinsam gemietet haben, deren Nutzung jedoch wochenweise alternierend vereinbart haben. Dem Beschwerdegegner ist dahingehend zuzustimmen, dass deshalb allein die Zustimmung zum Betreten durch die FC. _____ Fahrschule C. _____ bzw. D. _____ massgebend ist. So ist davon auszugehen, dass dem Beschwerdeführer in denjenigen Wochen, in welchen ihm gemäss interner Vereinbarung die Geschäftsräumlichkeiten nicht zur freien Nutzung zustehen, keine Verfügungsgewalt über diese zusteht und er damit über kein Hausrecht verfügt. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass er als Mieter stets über ein solches verfügt, wäre in Anwendung der vorgenannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung dem Willen des anwesenden Berechtigten der Vorrang gegenüber demjenigen des abwesenden Berechtigten zu geben bzw. dem Willen desjenigen, der gemäss interner Vereinbarung die Räumlichkeiten nutzen und entsprechend anwesend sein darf, der Vorrang gegenüber demjenigen, der gemäss interner Vereinbarung die Räumlichkeiten nicht nutzen und entsprechend nicht anwesend sein darf, zu geben. Insgesamt liegen somit keine Hinweise auf eine strafbare Handlung i. S. v. Art. 186 StGB vor. Die Staatsanwaltschaft hat die Strafuntersuchung deshalb zu Recht nicht an Hand genommen. Die Beschwerde ist abzuweisen. Es handelt sich vielmehr um eine rein zivilrechtliche Streitigkeit, zu deren Durchsetzung nicht eine Strafuntersuchung als Vehikel missbraucht werden darf.

IV.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Gemessen an der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie am Zeitaufwand des Gerichts ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'000.– festzusetzen (§ 17 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 lit. b–d GebV OG) und aus der durch den Beschwerdeführer geleisteten Prozesskaution von Fr. 2'500.– (Urk. 11) zu beziehen.
2. Aufgrund seines Unterliegens ist dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen.
3. Demgegenüber hat der im Beschwerdeverfahren anwaltlich vertretene sowie obsiegende Beschwerdegegner Anspruch auf Entschädigung seiner Aufwendungen (Art. 436 Abs. 1 StPO i. V. m. Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO). Gemessen an der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie an der Verantwortung und dem Zeitaufwand des Rechtsanwalts ist die Entschädigung auf pauschal Fr. 500.– (inkl. 8.1% MwSt.) festzusetzen (§ 19 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 lit. b–e AnwGebV). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts geht bei einer Einstellung oder Nichtanhandnahme des Strafverfahrens oder bei einem Freispruch die Entschädigung der beschuldigten Person für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte zulasten des Staats, wenn es sich um ein Officialdelikt handelt (Art. 429 Abs. 1 StPO), und zulasten der Privatklägerschaft, wenn es um ein Antragsdelikt geht (Art. 432 Abs. 2 StPO; vgl. BGE 147 IV 47 E. 4.2.6). Vorliegend stand der Vorwurf des Hausfriedensbruchs nach Art. 186 StGB, mithin ein Antragsdelikt, im Raum, weshalb die Entschädigung zulasten der unterliegenden Privatklägerschaft bzw. des Beschwerdeführers geht. Die ihm auferlegte Prozesskaution umfasst auch die Sicherung einer allfälligen Parteientschädigung zugunsten einer obsiegenden Gegenpartei (vgl. Art. 383 Abs. 1 StPO). Entsprechend ist die Entschädigung von Fr. 500.– ebenfalls aus der vom Beschwerdeführer geleisteten Prozesskaution von Fr. 2'500.– (Urk. 11) zu beziehen.
4. Im Restbetrag von Fr. 1'000.– ist die Prozesskaution dem Beschwerdeführer nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelver-

fahren gegen den vorliegenden Entscheid unter Vorbehalt des staatlichen Verrechnungsrechts zurückzuerstatten.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und aus der von ihm geleisteten Prozesskaution bezogen.
3. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 500.– zu entschädigen. Der Betrag wird aus der vom Beschwerdeführer geleisteten Prozesskaution bezogen und dem Beschwerdegegner in diesem Umfang durch die Gerichtskasse ausgerichtet.
4. Im Restbetrag von Fr. 1'000.– wird die Prozesskaution dem Beschwerdeführer nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel gegen den vorliegenden Entscheid zurückerstattet. Vorbehalten bleibt das Verrechnungsrecht des Staats.
5. Schriftliche Mitteilung an:
 - Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. X._____, im Doppel, für sich und zuhanden des Beschwerdeführers (per Gerichtsurkunde)
 - Rechtsanwalt MLaw Y._____, im Doppel, für sich und zuhanden des Beschwerdegegners (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, (gegen Empfangsbestätigung)sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:
 - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, (gegen Empfangsbestätigung).
6. 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 Bundesge-

richtsgesetzes 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, 16. Dezember 2025

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Oehninger

MLaw F. Meyer