

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE250395-O/U/HEI

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. D. Oehninger, Präsident, lic. iur. B. Stiefel
und lic. iur. A. Flury sowie Gerichtsschreiber MLaw J. Ahmadi

Beschluss vom 13. Januar 2026

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland,**

Beschwerdegegner

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland vom 4. September 2025

Erwägungen:

I.

1. Am 8. März 2025 erstattete A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) beim Polizeiposten Bahnhof Winterthur Strafanzeige gegen seinen ehemaligen Vermieter, B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegner). Er wirft ihm vor, verschwiegen zu haben, dass im gemieteten Wohnhaus an der C. _____-strasse ... in D. _____ Asbest verbaut gewesen sei. Der Beschwerdeführer sei am 22. Dezember 2024 bei Wandarbeiten mit Asbest in Kontakt gekommen und habe Hautreizungen erlitten (Urk. 11/1/4/1; Urk. 11/1/1). Am 14. März 2025 stellte er gegen den Beschwerdegegner ausdrücklich Strafantrag wegen einfacher bzw. fahrlässiger Körperverletzung (Urk. 11/1/2). Mit Verfügung vom 4. September 2025 verfügte die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) die Nichtanhandnahme eines Strafverfahrens gegen den Beschwerdegegner (Urk. 3/1 = Urk. 18/1).

2. Gegen die Nichtanhandnahmeverfügung vom 4. September 2025 erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 29. September 2025 fristgerecht (vgl. Urk. 18/3) Beschwerde und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung sowie die Eröffnung einer Strafuntersuchung gegen den Beschwerdegegner (Urk. 2).

3. Mit Verfügung vom 30. September 2025 wurde der Beschwerdeführer zur Leistung einer Sicherheit im Sinne von Art. 383 StPO in Höhe von Fr. 1'800.– aufgefordert (Urk. 6), die er fristgerecht leistete (Urk. 8). Die Staatsanwaltschaft verzichtete auf eine Stellungnahme zur Beschwerde. Sie reichte am 20. Oktober 2025 ihre Akten elektronisch ein (Urk. 11 [Platzhalter]). Der Beschwerdegegner reichte mit Eingabe vom 23. Oktober 2025 eine Stellungnahme zur Beschwerde ein (Urk. 12). Am 8. November 2025 erstattete der Beschwerdeführer eine Replik (Urk. 16).

II.

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

2.

2.1. 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. Gelangt sie zum Schluss, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind, verfügt sie die Nichtanhandnahme (Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO).

2.2. Die Frage, ob ein Strafverfahren mit einer Nichtanhandnahme erledigt werden kann, beurteilt sich nach dem aus dem Legalitätsprinzip abgeleiteten Grundsatz "in dubio pro duriore" (Art. 5 Abs. 1 BV sowie Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 319 Abs. 1 und Art. 324 Abs. 1 StPO). 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 (Urteile BGer 7B_97/2023 vom 13. November 2024 E. 3.1; 6B_628/2022 vom 22. März 2023 E. 3.2.1).

3.

3.1. In seiner Strafanzeige (Urk. 11/1/1; Urk. 11/1/4/1 [Kontaktformular]) sowie in der polizeilichen Einvernahme vom 14. März 2025 (Urk. 11/1/6) brachte der Beschwerdeführer folgenden Sachverhalt vor: Am 22. Dezember 2024 habe er im Hinblick auf den bevorstehenden Auszug aus dem von ihm gemieteten Haus Kabelkanäle demontiert, um den Zustand vor seinem Einzug wiederherzustellen. Dabei habe sich ein Stück Verputz von der Wand gelöst. In der Folge sei an seiner rechten Hand ein Hautausschlag aufgetreten, den er auf den Kontakt mit Asbest zurückführe. Gemäss seinen Recherchen könne Asbest entsprechende Hautirritationen

hervorrufen. Er gab an, vom Beschwerdegegner beim Bezug des Hauses nicht auf ein mögliches Vorkommen von Asbest aufmerksam gemacht worden zu sein (Urk. 11/1/6 F/A 20). Nach dem Vorfall habe er sich an den Beschwerdegegner gewandt, der die Angelegenheit jedoch heruntergespielt habe. Dieser habe dann Anfang Januar 2025 eine Materialanalyse anhand einer Wandprobe in Auftrag gegeben. Bei der Analyse sei das Vorkommen von Asbest nachgewiesen worden. Das Ergebnis der Analyse sei ihm vom Beschwerdegegner erst auf sein Drängen hin am 15. Januar 2025 mitgeteilt worden. Auf die Frage, ob er denke, der Beschwerdegegner habe gewusst, dass im Haus Asbest verbaut sei, gab der Beschwerdeführer an, es sei speziell, dass der Beschwerdegegner ihm anlässlich des bevorstehenden Auszugs gesagt habe, er dürfe "nichts an den Wänden machen" und die Löcher nicht auffüllen (Urk. 11/1/6 F/A 21).

3.2. Die Staatsanwaltschaft führte in der angefochtenen Verfügung aus, der Beschwerdegegner habe nicht gewusst, dass im Haus Asbest verbaut sei. Dass er die Asbestsituation dem Beschwerdeführer nicht mitgeteilt habe, sei weder auf Vorsatz noch auf Fahrlässigkeit zurückzuführen. Der Beschwerdegegner habe plausibel begründet, dass die Bitte, keine Arbeiten an den Wänden vorzunehmen, im Zusammenhang mit der Besichtigung der Wände durch einen Sachverständigen des Hauseigentümergegenstands (HEV) gestanden habe. Es sei darum gegangen, wer welche Kosten im Zusammenhang mit schmutzigen Wänden übernehmen müsse, weshalb der Beschwerdeführer gebeten worden sei, die Wände nicht zu übermalen (Urk. 3/1 E. 3).

Aus dem Umstand, dass der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer die Analyseergebnisse "erst" vier Tage nach deren Erhalt mitgeteilt habe, lasse sich nicht ableiten, er hätte bereits zuvor vom Asbest gewusst. Denn erstens seien vier Tage keine gewichtige Verzögerung, zumal der Beschwerdeführer bereits ausgezogen gewesen sei, und zweitens habe der Beschwerdegegner noch eine zweite Analyse durch ein anderes Labor durchführen lassen (ebd. E. 4).

Die Staatsanwaltschaft führte weiter aus, es bestehe keine generelle Pflicht des Vermieters, eine Wohnung auf Asbest zu untersuchen, sofern keine Bauarbeiten

vorgesehen seien. Folglich liege keine Garantenstellung des Beschwerdegegners vor (ebd. E. 5).

Schliesslich sei nicht nachweisbar, dass die Hautreizungen des Beschwerdeführers auf Asbest zurückzuführen seien. Es fehle somit am notwendigen Kausalzusammenhang (ebd. E. 6).

3.3. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde geltend, aus dem WhatsApp-Chatverlauf ergebe sich, dass der Beschwerdegegnern den Asbestverdacht zunächst heruntergespielt habe (Urk. 2 Ziff. 1.1). Unzutreffend sei, dass der Beschwerdegegnern aus eigenem Antrieb eine zweite Analyse habe durchführen lassen. Der Auftrag für eine zweite Analyse könne nicht als Indiz dafür gewertet werden, dass der Beschwerdegegnern nichts zu verbergen gehabt habe (ebd. m.H.a. Urk. 11/1/3/3 S. 14 oben). Ebenso unzutreffend sei die Auffassung, er sei bereits ausgezogen gewesen, als der Beschwerdegegnern das Testergebnis bis zum 15. Januar 2025 zurückbehalten habe (Urk. 2 Ziff. 1.2 m.H.a. Urk. 11/1/3/3 S. 3 oben). Nicht richtig sei weiter die Auffassung der Staatsanwaltschaft zur Anweisung des Beschwerdegegnerns, die Wände nicht eigenmächtig zu streichen. Diese sei bereits am 12. Dezember 2024 erfolgt, also bevor der Verdacht auf Asbest bestanden habe. Der Sachverständige des HEV sei erst am 31. Januar 2025 vor Ort gewesen (Urk. 2 Ziff. 1.3).

Der Beschwerdegegnern habe zudem seine mietrechtlichen Schutzpflichten verletzt, indem dieser ihn nicht bzw. zu spät über Asbest informiert habe (Urk. 2 Ziff. 2.1). Indem der Beschwerdegegnern ihn trotz Asbestverdachts zur "Weiterführung der Arbeiten" aufgefordert habe, habe dieser gegen seine Schutzpflichten verstossen (ebd. Ziff. 2.2). Die Staatsanwaltschaft habe schliesslich die Kausalität zwischen der Asbestexposition und seinen Hautreizungen zu Unrecht pauschal verneint (ebd. Ziff. 2.3).

3.4. Der Beschwerdegegnern macht in seiner Stellungnahme geltend, der Beschwerdeführer bringe in seiner Beschwerde keine neuen Tatsachen vor. Zudem sei seine rechtliche Würdigung unzutreffend (Urk. 12).

3.5. Der Beschwerdeführer wiederholt in seiner Replik sinngemäss Teile seiner Ausführungen aus der Beschwerdeschrift. Zudem macht er geltend, der Beschwerdegegner hätte bereits vor dem Einzug im Sommer 2021, als er Instandhaltungsarbeiten durchgeführt habe, das Vorkommen von Asbest abklären müssen. Hätte er diese Pflicht beachtet, wäre das Asbestvorkommen bereits damals erkannt worden (Urk. 16 S. 1 f.).

4. Wer vorsätzlich einen Menschen in anderer [als schwerer] Weise an Körper oder Gesundheit schädigt, wird, auf Antrag, mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 123 Ziff. 1 StGB). Wer fahrlässig einen Menschen am Körper oder an der Gesundheit schädigt, wird, auf Antrag, mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 125 Abs. 1 StGB). Ein Verbrechen oder Vergehen kann auch durch pflichtwidriges Untätigbleiben begangen werden (Art. 11 Abs. 1 StGB). Pflichtwidrig untätig bleibt, wer die Gefährdung oder Verletzung eines strafrechtlich geschützten Rechtsgutes nicht verhindert, obwohl er aufgrund seiner Rechtstellung dazu verpflichtet ist (Art. 11 Abs. 2 StGB).

5.

5.1. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist primär der Vorwurf der Strafbarkeit des Beschwerdegegners nach Art. 123 StGB (einfache Körperverletzung) bzw. Art. 125 StGB (fahrlässige Körperverletzung) im Zusammenhang mit dem Vorfall vom 22. Dezember 2024 und den dabei geltend gemachten Hautreizungen (zu diesen vgl. Urk. 11/1/3/1; Urk. 11/1/4/2; Urk. 11/1/4/4). Einigkeit besteht darüber, dass einzig die Begehungsform des Unterlassens im Sinne von Art. 11 StGB in Frage kommt. Streitig – und massgeblich – ist, ob den Beschwerdegegner eine Garantenpflicht (vgl. Art. 11 Abs. 2 StGB) traf. Ist dies zu verneinen, scheidet eine Strafbarkeit von vornherein aus.

5.2. Nicht jede Rechtspflicht, sondern nur eine qualifizierte Rechtspflicht vermag eine Garantenstellung zu begründen (NIGGLI/MUSKENS in BSK StGB, 4. Aufl., Basel 2019, Art. 11 N 71). Mit der Staatsanwaltschaft ist festzuhalten, dass Vermieter oder Hauseigentümer nicht generell dazu verpflichtet sind, Mieter proaktiv darüber zu informieren, dass ein Gebäude Asbest enthalten könnte, sofern keine Instandhaltungs-, Umbau- oder Rückbauarbeiten vorgesehen sind. Weder aus dem Privat-

recht (insbesondere aus dem Werkvertragsrecht [Art. 58 f. OR] und dem Mietrecht [Art. 253 ff. OR]) noch aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ergibt sich eine solche generelle Pflicht. Bekannt ist, dass in Gebäuden, die vor 1990 erstellt wurden, mit Asbest zu rechnen ist (vgl. etwa BAG, Asbest, www.bag.admin.ch/dam/de/sd-web/OKRZNF53eF1d/Suva_Asbest_Broschuere_Hauseigentuerer_DE.pdf S. 2). Besondere Pflichten bestehen demgegenüber im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen, namentlich für Arbeitgeber zum Schutz der Gesundheit der Arbeitnehmer. So bestimmt die von der Staatsanwaltschaft zitierte Bestimmung der Bauarbeitenverordnung, dass *der Arbeitgeber* bei der Planung von Bauarbeiten bei Verdacht auf Stoffe wie Asbest die Gefährdungen eingehend ermitteln und beurteilen muss, und daraufhin die erforderlichen Massnahmen zu planen hat (Art. 3 Abs. 2 Bauarbeitenverordnung [SR 832.311.141; BauAV]; vgl. auch Art. 6 des Arbeitsgesetzes [SR 822.11; ArG]). Gemäss der E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Beschwerdegegner und der Gemeinde D._____ vom Januar 2025 verlangt Letztere entsprechend erst für grössere bewilligungspflichtige Renovations- und Umbauvorhaben ein Schadstoffgutachten (vgl. Urk. 11/1/3/7 S. 7).

Ob es sich bei der vom Beschwerdeführer vorgenommenen Demontage des Kabelkanals (vgl. Urk. 11/1/3/7 S. 5) um Bauarbeiten im Sinne der Bauarbeitenverordnung handelte, kann offenbleiben. Entscheidend ist, dass zwischen den Parteien kein Arbeits- oder Auftragsverhältnis bestand. Der Beschwerdeführer hat die Demontage eigenständig und ohne Auftrag (und soweit ersichtlich auch ohne Wissen) des Beschwerdegegners vorgenommen, da er nach eigenen Angaben beim Auszug den Zustand vor dem Einzug wiederherstellen wollte (Urk. 11/1/6 F/A 33). Es bestand demzufolge keine Pflicht – und schon gar keine qualifizierte Rechtspflicht – des Beschwerdegegners, den Beschwerdeführer generell oder anlässlich der Arbeiten vom 22. Dezember 2024 zu warnen oder konkrete Massnahmen zu treffen. Bereits aus diesem Grund scheidet eine Garantenpflicht und damit eine Strafbarkeit des Beschwerdegegners gestützt auf Art. 11 i. V. m. Art. 123 bzw. Art. 125 StGB aus.

Für die Frage der Strafbarkeit im vorstehenden Sinn ist es unerheblich, ob der Beschwerdegegner schon vor dem Vorliegen der Analyseergebnisse bzw. vor dem

Vorfall vom 22. Dezember 2024 mit dem Vorkommen von Asbest gerechnet hat. Ebenfalls nicht relevant ist, dass der Beschwerdegegner die Analyseergebnisse am 11. Januar 2025 erhalten, diese aber "erst" am 15. Januar 2025 an den Beschwerdeführer übermittelt hat. Gleiches gilt für die Frage, ob der Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt bereits vollständig ausgezogen war oder nicht. Dass die zweiten Tests Ende Januar 2025 auf Verlangen des Beschwerdeführers und nicht aus eigenem Antrieb des Beschwerdegegners erfolgten (vgl. Urk. 11/1/3/3 S. 14), ist für die strafrechtliche Beurteilung des Vorfalls vom 22. Dezember 2024 ebenfalls nicht relevant. Was es mit der Anweisung des Beschwerdegegners, die Wände nicht zu streichen, auf sich hatte, kann ebenfalls offenbleiben. Gesagt sei immerhin, dass nicht ersichtlich ist, worin dabei eine Verbindung zum Verdacht auf Asbest bestehen sollte.

5.3. Der Beschwerdeführer machte in seiner Strafanzeige zudem geltend, der Beschwerdegegner habe sich auch nach dem Vorfall vom 22. Dezember 2024 nicht korrekt verhalten. Dieser habe trotz "des offensichtlichen Risikos [...] darauf bestanden, dass die Räumung fortgesetzt" werde (Urk. 11/1/4/1; vgl. Urk. 11/1/6 F/A 34 f., 37). Zudem macht er in seiner Beschwerde (erstmalig) geltend, der Beschwerdegegner habe ihn dazu angehalten, am 12. Januar 2025 an einer Besichtigung teilzunehmen. Mit diesem Verhalten habe er ihn einem Gesundheitsrisiko ausgesetzt, was den Verdacht auf eine fahrlässige Körperverletzung begründe (Urk. 2 Ziff. 2.1).

Der Beschwerdeführer erwähnt in diesem Zusammenhang keinen Taterfolg im Sinne einer Körperverletzung. Bereits aus diesem Grund ist nicht ersichtlich, wie der Tatbestand der fahrlässigen bzw. einfachen Körperverletzung durch das Verhalten des Beschwerdegegners nach dem Vorfall vom 22. Dezember 2024 erfüllt sein könnte. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdegegner eine Gesundheitsschädigung des Beschwerdeführers gewollt hätte, weshalb eine Strafbarkeit wegen Versuchs ebenfalls ausgeschlossen ist. Im Übrigen hat die Raumluftmessung vom 27. Januar 2025 ergeben, dass die Raumluft nicht asbestbelastet war (Urk. 11/1/4/5 S. 6). Eine Gefährdung durch kontaminierte Atemluft war somit rund zwei Wochen zuvor bei einer Besichtigung sowie in der

Zeit, in der der Beschwerdeführer seinen Aussagen zufolge vom Beschwerdegegner zum Räumen des Hauses gedrängt worden sei, äusserst unwahrscheinlich. Somit ergibt sich auch für die Zeit nach dem Vorfall aufgrund des geltend gemachten Verhaltens des Beschwerdegegners (insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausräumen des Hauses und einer Besichtigung) kein Anfangsverdacht auf ein strafbares Verhalten.

5.4. Eine Strafbarkeit des angezeigten Sachverhalts nach anderen Vorschriften ist weder dargetan noch erkennbar.

5.5. Da dem vom Beschwerdeführer zur Anzeige gebrachten Sachverhalt somit kein strafbares Verhalten des Beschwerdegegners entnommen werden kann, wurde die Strafuntersuchung zu Recht nicht anhand genommen. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

III.

1. Ausgangsgemäss wird der unterliegende Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Gerichtsgebühr ist unter Berücksichtigung von Bedeutung, Aufwand und Schwierigkeit des Falles auf Fr. 1'000.– festzusetzen (§ 17 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 lit. b–d GebV OG).

2.

2.1. Da der Beschwerdeführer unterliegt, ist er für das Beschwerdeverfahren nicht zu entschädigen.

2.2. Mangels Geltendmachung einer Entschädigung bzw. entschädigungsfähiger Umtriebe hat der Beschwerdegegner keinen Anspruch auf eine Entschädigung.

3. Der Beschwerdeführer hat für das Beschwerdeverfahren eine Sicherheitsleistung von Fr. 1'800.– geleistet (Art. 383 Abs. 1 StPO; Urk. 14). Die ihm auferlegten Kosten sind von der Sicherheitsleistung zu beziehen. Der Restbetrag (Fr. 800.–) ist ihm – unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates – nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen den vorliegenden Entscheid zurückzuerstatten.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Sie wird von der geleisteten Prozesskaution bezogen.
3. Im Mehrbetrag (Fr. 800.–) wird die Prozesskaution dem Beschwerdeführer nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen den vorliegenden Entscheid unter Vorbehalt des staatlichen Verrechnungsrechts zurückerstattet.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Entschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an:
 - den Beschwerdeführer (per Gerichtsurkunde)
 - den Beschwerdegegner (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland ad ..., unter Beilage je einer Kopie von Urk. 12 und Urk. 16 (gegen Empfangsbestätigung)sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:
 - die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland ad ... (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 des Reglements für das Bundesgericht zuständigen strafrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes 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, 13. Januar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

MLaw J. Ahmadi