

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE250415-O/U/TRU

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident i.V., und lic. iur. B. Stiefel,
Oberrichterin lic. iur. C. Gerwig sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. D. Tagmann

Beschluss vom 23. Februar 2026

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis,**

Beschwerdegegnerinnen

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwalt-
schaft Limmattal/Albis vom 22. September 2025**

Erwägungen:

I.

1. Am 5. Juni 2025 erstattete A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) Strafanzeige gegen seinen Bruder C. _____ und dessen Ehefrau B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin). Am 22. September 2025 verfügte die Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) mit separaten Verfügungen die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung betreffend Hausfriedensbruch und Sachbeschädigung. Die Leitung der Staatsanwaltschaft genehmigte diese am 29. September 2025 (Urk. 6 und Urk. 15/7).

2. Gegen die Nichtanhandnahmeverfügungen erhob der Beschwerdeführer mit einer einzigen Eingabe vom 7. Oktober 2025 (Datum Poststempel: 8. Oktober 2025) fristgerecht Beschwerde (Urk. 2). Das vorliegende Beschwerdeverfahren befasst sich mit der Nichtanhandnahmeverfügung betreffend die Beschwerdegegnerin. Der Beschwerdeführer beantragt deren Aufhebung. Mit Eingabe vom 16. Oktober 2025 reichte der Beschwerdeführer – wie in der Beschwerdeschrift angekündigt – weitere Unterlagen nach (Urk. 7, Urk. 8/1-4). Gemäss aktenkundigem Empfangsschein (Urk. 15/16) erfolgte die Nachreichung innert der Rechtsmittelfrist.

3. Innert Frist leistete der Beschwerdeführer eine Sicherheit von Fr. 1'000.– (Urk. 10, Urk. 13). Hierauf wurden die Untersuchungsakten beigezogen; diese gingen am 2. Dezember 2025 in elektronischer Form ein (Urk. 14, Urk. 15).

4. Da sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist, ist von der Einholung von Stellungnahmen abzusehen (Art. 390 Abs. 2 StPO).

II.

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. Sie verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmever-

fügung oder einen Strafbefehl erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO). 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.

2.

2.1. Der Beschwerdeführer wirft der Beschwerdegegnerin zunächst vor, am 10. Mai 2025 während der Poolreinigung/Poolentwässerung die Grenze zum ihm gehörenden und von ihm bewirtschafteten Grundstücksabschnitt übertreten und damit zu Unrecht das ihm gehörende Grundstück betreten zu haben (Urk. 6 S. 1).

2.2. Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung wegen Hausfriedensbruchs im Wesentlichen damit, dass der inkriminierte Garten nicht umfriedet sei. Es mangle daher an einem tatbestandsmässigen Tatobjekt, weshalb offengelassen werden könne, ob die Beschwerdegegnerin die Grenze tatsächlich übertreten habe oder nicht sowie auch, ob sie hierzu gegebenenfalls einen Vorsatz gehabt hätte (Urk. 6 S. 2).

2.3.

2.3.1. Gemäss Art. 186 StGB macht sich u.a. wegen Hausfriedensbruchs strafbar, wer gegen den Willen des Berechtigten in einen unmittelbar zu einem Hause gehörenden umfriedeten Platz, Hof oder Garten unrechtmässig eindringt oder, trotz der Aufforderung eines Berechtigten, sich zu entfernen, darin verweilt. Umfriedet bedeutet, dass solche Flächen umschlossen sein müssen, etwa durch Zäune oder Hecken. Massgebend ist die Erkennbarkeit der Abgrenzung, nicht deren Lückenlosigkeit. Nach dem Gesetzeswortlaut ist ein enger Konnex zu einem Haus vorausgesetzt, so dass z.B. eine vom Haus entfernte, eingezäunte Wiese nicht geschützt ist. Offene Plätze sind auch dann nicht geschützt, wenn sie zu einem Haus gehören (BGE 141 IV 132 E. 3.2.4; BSK StGB-Delnon/Rüdy, 4. Aufl. 2019, Art. 186 N 16).

2.3.2. Bei der Beschwerdegegnerin handelt es sich um die Schwägerin des Beschwerdeführers. Sie wohnen nebeneinander an der Adresse D. _____ 1 und 2 in

E._____. Dem Ehemann der Beschwerdegegnerin, C._____, gehört das Grundstück 3, dem Beschwerdeführer u.a. das Grundstück 4 (vgl. Urk. 15/2/6 S. 23). Auf dem Grundstück 3 von C._____ steht hinter dem Haus ein Pool. Der Bereich um den Pool grenzt an drei Seiten an das Grundstück 4 des Beschwerdeführers. Gemäss dem Beschwerdeführer soll die Beschwerdegegnerin während der Poolreinigung sein Grundstück 4 unrechtmässig betreten haben. Auf den Fotos, welche der Beschwerdeführer zum Beweis des Hausfriedensbruchs zu den Akten gereicht hatte (Urk. 15/2/4), hat er mit einem Rotstift markiert, wo seines Erachtens der Grenzverlauf zwischen den beiden Grundstücken sein sollte, als Beweis dafür, dass seine Schwägerin diese Grenze während der Poolreinigung passiert habe. Eine Umfriedung, welche diese überwunden hätte, ist jedoch nicht ersichtlich, wie sie anlässlich ihrer polizeilichen Befragung zutreffend vorbrachte (Urk. 15/4 S. 4 F/A 29 f.). Die Staatsanwaltschaft verfügte folglich zu Recht die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung betreffend Hausfriedensbruch. Es ist nicht an den Strafverfolgungsbehörden die zivilrechtliche Streitigkeit betreffend den Grenzverlauf der Grundstücke (vgl. hierzu Urk. 15/2/6 S. 19 f.) zu klären. Offen bleiben kann daher auch die Frage, ob es sich beim angesprochenen, zu Unrecht betretenen Land überhaupt um einen an das Haus des Beschwerdeführers anschliessenden Garten handelt oder nicht vielmehr um eine Wiese (vgl. Urk. 15/2/6 S. 22), welche nicht an das Haus angrenzt und damit ohnehin nicht von Art. 186 StGB erfasst wäre.

3.

3.1. Ausserdem legt der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin zur Last, dass er auf seinem Grundstück als Sichtschutz eine Bambushecke mit 40 Pflanzen im Wert von Fr. 918.– angepflanzt habe, worauf die Beschwerdegegnerin mit ihrem Ehemann ca. eine Woche später am 4. Juni 2025 die Pflanzen dieser frischgepflanzten Bambushecke ausgegraben und weggetragen habe (Urk. 6 S. 2).

3.2. Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung bezüglich des Tatbestands der Sachbeschädigung im Wesentlichen damit, dass der Beschwerdeführer nicht geltend mache, dass die von ihm gepflanz-

ten und wieder ausgegrabenen Pflanzen durch die Auspflanzung Schaden genommen hätten und an diesen kein nachweisbarer Schaden entstanden sei. Der Grenzverlauf zwischen dem Grundstücksanteil, welcher unter dem Nutzungsrecht des Ehemanns der Beschwerdegegnerin stehe, und demjenigen, welcher ausschliesslich im Eigentum und der Nutzung des Beschwerdeführers stehe, sei umstritten und auch durch die eingereichten Unterlagen nicht belegt. Angesichts dessen sei kein strafrechtlich relevantes Verhalten, insbesondere auch keine Anhaltspunkte für einen strafrechtlich relevanten Vorsatz, erkennbar. Es bestünden vielmehr Unklarheiten über den Grenzverlauf des Nutzungsrechts von C. _____, welche geklärt werden müssten. Hierbei handle es sich um eine zivilrechtliche Thematik ohne ersichtliche strafrechtliche Relevanz (Urk. 6 S. 3).

3.3.

3.3.1. Gemäss Art. 144 Abs. 1 StGB macht sich wegen Sachbeschädigung strafbar, wer eine Sache, an der ein fremdes Eigentums-, Gebrauchs- oder Nutznießungsrecht besteht, beschädigt, zerstört oder unbrauchbar macht. Gartenanlagen und Pflanzen jeglicher Art kommen hierbei als Tatobjekt in Betracht (BSK StGB-Weissenberger, a.a.O., Art. 144 N 5). Subjektiv erfordert die Sachbeschädigung Vorsatz. Dazu gehört insbesondere das Wissen, dass die Sache fremd ist oder daran ein fremdes Gebrauchs- oder Nutznießungsrecht besteht, sowie das Wissen und Wollen, dass die Einwirkung auf die Sache diese beschädigt oder zerstört. Eventualvorsatz genügt (BSK StGB-Weissenberger, a.a.O., Art. 144 N 81).

3.3.2. Aus den Akten geht hervor, dass auch diesbezüglich eine zivilrechtliche Streitigkeit im Vordergrund steht. Eigentümer des gesamten Gartens auf dem Grundstück 4 ist der Beschwerdeführer. Gemäss Erbteilungsvertrag gewährt der Beschwerdeführer seinem Bruder, C. _____, allerdings ein Nutzungsrecht für einen Teil der Gartenfläche auf dem Grundstück 4 (Urk. 15/2/6 S. 7). Der Grenzverlauf des im Erbvertrag festgehaltenen Nutzungsrechts ist dabei zwischen den Parteien umstritten (Urk. 15/4 S. 3 F/A 22-24, Urk. 15/5 S. 2 ff. F/A 7, F/A 18 und F/A 24, Urk. 15/6 S. 2 f. F/A 18 und F/A 20). Der Erbvertrag hält einerseits fest, das Nutzungsrecht gelte für die halbe Gartenfläche, andererseits verweist er auf eine gelbe Markierung in einem angehängten Plan, wobei die gelb markierte Fläche

kleiner ist als die Hälfte des Gartens (Urk. 15/2/6 S. 7 und S. 9). Einen massstabgetreuen Plan der gelb markierten Fläche besitzen die Parteien nicht (Urk. 15/5 S. 3 F/A 21, Urk. 15/6 S. 3 F/A 23).

3.3.3. Der Beschwerdeführer stellte sich anlässlich der polizeilichen Befragung zunächst auf den Standpunkt, er habe die 40 Pflanzen auf seinem Grundstücksanteil eingepflanzt (Urk. 15/6 S. 1 F/A 7) und korrigierte dies hernach dahingehend, dass wohl ein kleiner Teil der Pflanzen auf dem Teil von C. _____ gestanden sei (Urk. 15/6 S. 3 F/A 20). In seiner Beschwerde machte er wiederum geltend, alle Pflanzen seien auf seinem Grundstücksanteil gestanden (Urk. 2). Die Beschwerdegegnerin vertritt die Ansicht, die Pflanzen hätten sich auf dem Gebiet, an welchem ihrem Ehemann das Nutzungsrecht zukomme, befunden (Urk. 15/4 S. 2 F/A 7 und F/A 13). Auf den aktenkundigen Fotos ist ersichtlich, dass auch bezüglich dieses Gartenstücks zum Deliktszeitpunkt keine Umfriedung bestand. Auch diesbezüglich zeichnete der Beschwerdeführer die seines Erachtens korrekte Grenzziehung schlicht mit einem Rotstift auf einem Foto ein (Urk. 15/2/3 S. 4 und Urk. 4/4; vgl. auch Urk. 3C-D, Urk. 4/2-3, Urk. 4/7). Zusätzlich markierten die Parteien ihre jeweilige Ansicht betreffend den Grenzverlauf mit Pfosten (Urk. 15/2/3 S. 6; vgl. hierzu Urk. 15/6 S. 3 F/A 20-22).

3.3.4. Die Beschwerdegegnerin brachte vor, die Pflanzen nicht ausgerissen, sondern sachgemäss ausgegraben zu haben (Urk. 15/4 S. 2 F/A 8 f.) und dies auch erst nachdem die von ihrem Ehemann dem Beschwerdeführer angesetzte Frist zur Entfernung der Pflanzen abgelaufen gewesen sei (Urk. 15/4 S. 2 F/A 7). Sie habe die Pflanzen herausgestochen, mit dem unbeschädigten Wurzelball in Töpfe gestellt, Erde hinzugefügt und bewässert und hernach dem Beschwerdeführer hingestellt (Urk. 15/4 S. 2 F/A 7). Ihre Darstellung hat sie mit Fotos, gemäss welchen sich die Pflanzen in Töpfen befinden, untermauert (Urk. 15/2/6 S. 10 f.). Die Staatsanwaltschaft hielt zutreffend fest, dass selbst der Beschwerdeführer nicht geltend machte, seine Pflanzen hätten beim Ausgraben Schaden genommen (vgl. Urk. 15/6 S. 2 F/A 17). Auch im Rahmen des Beschwerdeverfahrens brachte er nichts Derartiges vor.

3.3.5. Angesichts dieser Umstände hielt die Staatsanwaltschaft zu Recht fest, dass kein strafrechtlich relevantes Verhalten der Beschwerdegegnerin erkennbar ist. Die nachträglich veranlasste Vermessung des Grundstücks (Urk. 8/1-4) vermag hieran nichts zu ändern. Auch betreffend den Tatbestand der Sachbeschädigung verfügte die Staatsanwaltschaft zu Recht die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung. Mangels Umfriedung entfielen im Übrigen auch bezüglich dieses Sachverhaltsabschnitts eine Strafbarkeit wegen Hausfriedensbruchs. Es ist nicht an den Strafverfolgungsbehörden die zivilrechtliche Streitigkeit bezüglich des Umfangs des mit Erbvertrag festgelegten Nutzungsrechts von C. _____ zu klären.

4. Zusammengefasst hat die Staatsanwaltschaft zu Recht die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung verfügt. Folglich ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie des Aufwands 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), ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und aus der Sicherheitsleistung zu beziehen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Infolge Unterliegens ist dem Beschwerdeführer keine Entschädigung zuzusprechen. Die Beschwerdegegnerin musste sich nicht vernehmen lassen; es besteht dementsprechend kein Entschädigungsanspruch.

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 Sicherheitsleistung bezogen.
3. Es werden keine Entschädigungen für das Beschwerdeverfahren zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - den Beschwerdeführer (per Gerichtsurkunde)
 - die Beschwerdegegnerin 1, unter Beilage einer Kopie von Urk. 2 (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis, unter Beilage einer Kopie von Urk. 2 (gegen Empfangsbestätigung).
5. 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, 23. Februar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident i.V.:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Flury

lic. iur. D. Tagmann