

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE250499-O/U

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. D. Oehninger, Präsident, lic. iur. A. Flury und  
Dr. iur. P. Klaus sowie Gerichtsschreiber MLaw J. Ahmadi

## Beschluss vom 17. Februar 2026

in Sachen

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

Beschwerdeführer

gegen

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

2. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegner

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft**

**Zürich-Limmat vom 10. November 2025**

**Erwägungen:**

**I.**

1. A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) erstattete am 18. August 2025 bei der Stadtpolizei Zürich Strafanzeige bzw. stellte Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs gegen B. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegner). Er wirft ihm vor, am 14. Juli 2025 ohne seine Zustimmung seine Garage an der C. \_\_\_\_\_-strasse ... in ... Zürich betreten zu haben (Urk. 15/1; Urk. 15/3).
2. Am 10. November 2025 verfügte die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) die Nichtanhandnahme eines Strafverfahrens gegen den Beschwerdegegner (Urk. 3/1 = Urk. 15/7).
3. Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 1. Dezember 2025 Beschwerde. Neben dem Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung und Eröffnung einer Strafuntersuchung gegen den Beschwerdegegner stellte er mehrere weitere Anträge (Urk. 2 S. 1 f.).
4. Mit Verfügung vom 8. Dezember 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 innert Frist leistete (Urk. 11). Mit Verfügung vom 5. Januar 2026 wurde die Beschwerdeschrift dem Beschwerdegegner sowie der Staatsanwaltschaft zur Stellungnahme übermittelt (Urk. 12). Die Staatsanwaltschaft verzichtete ausdrücklich auf eine Stellungnahme (Urk. 14) und reichte ihre Akten ein (Urk. 15/1–8). Am 19. Januar 2026 reichte der Beschwerdegegner eine Eingabe samt Beilagen ein, ohne dabei eigene Anträge zu stellen (Urk. 17; Urk. 18/1–14). Mit Verfügung vom 22. Januar 2026 wurde dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Urk. 20), woraufhin er am 7. Februar 2026 eine weitere Eingabe einreichte (Urk. 22). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## 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 sachverhaltsmässig 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 (Urteil des Bundesgerichts 6B\_628/2022 vom 22. März 2023 E. 3.2.1).

3. Der Strafanzeige vom 18. August 2025 liegt im Wesentlichen folgende Sachverhaltsdarstellung des Beschwerdeführers zugrunde: Der Beschwerdeführer ist Mieter eines Garagenplatzes, der von der "D. \_\_\_\_\_ AG", vertreten durch den Beschwerdegegner, vermietet wird. Bereits am 14. Juni 2025 habe der Beschwerdegegner die betreffende Garage betreten. Daraufhin habe er dem Beschwerdegegner mitgeteilt, dass er dies nicht ohne seine Zustimmung tun dürfe. Am 14. Juli 2025 habe der Beschwerdegegner die Garage dennoch erneut betreten und Fotos vom Garagenplatz gemacht. Grund für das Verhalten des Beschwerdegegners sei ein

Streit über die Entsorgung eines Schrankes durch den Beschwerdegegner, so der Beschwerdeführer (Urk. 15/1; Urk. 15/3 F/A 1; Urk. 15/4).

4.

4.1. Die Staatsanwaltschaft führte in der angefochtenen Verfügung aus, der Beschwerdegegner habe ausgesagt, er habe das Garagentor am 14. Juli 2025 geöffnet, um den Vorplatz der Garage sowie die Schwellen des Garagentors zu reinigen. Gemäss dem bestehenden Mietvertrag sei er als Verwalter zu solchen Unterhaltsarbeiten sowie zum jederzeitigen Betreten der Garage zu diesem Zweck berechtigt. Der Beschwerdegegner habe weiter ausgesagt, dass er, abgesehen vom Öffnen des Tors zwecks Reinigung, die Garage zu keinem Zeitpunkt betreten und sich nicht länger als nötig vor Ort aufgehalten habe. Ihm sei jedoch aufgefallen, dass der Beschwerdeführer seine Garage völlig zweckentfremdet nutze und dort zahlreiche brennbare Materialien aufbewahre, was nicht erlaubt sei. Daher habe er ihn in seiner Funktion als Verwalter schriftlich unter Beilage von Fotos abgemahnt (Urk. 3/1 E. 2).

4.2. Die Staatsanwaltschaft erwog weiter, dass der Beschwerdegegner das Betreten der Garage bestritten habe. Selbst wenn er dies getan haben sollte, wäre dies nicht unrechtmässig erfolgt. Er sei hierzu zwecks Vornahme notwendiger Unterhalts- und Kontrollarbeiten befugt. Sofern er bei einer solchen Gelegenheit Gegenstände entdecke, die dort (gemäss Hausordnung und Sicherheitsbestimmungen) nicht gelagert werden dürften, sei er berechtigt, den Beschwerdeführer schriftlich darauf hinzuweisen oder abzumahnern. Zur Dokumentation sei es zulässig, Fotos der Garageneinrichtung zu machen. Der Beschwerdegegner habe sich deshalb nicht strafbar gemacht (Urk. 3/1 E. 5).

5.

5.1. Der Beschwerdeführer führt in der Beschwerde aus, der Beschwerdegegner habe wiederholt unrechtmässig seine Garage betreten. Er habe den dem Beschwerdegegner vor längerer Zeit ausgehändigten Garagenschlüssel mehrfach vergeblich von ihm zurückverlangt. Bei den angeblichen Unterhaltsarbeiten handle es sich um eine vorgeschobene Begründung, da solche Arbeiten nicht durchgeführt worden seien (Urk. 2 S. 2). Am 3. September 2025 habe er den Beschwerdegegner

erneut auf frischer Tat ertappt. Dieser habe die Liegenschaft fluchtartig verlassen, um einer Kontrolle durch die herbeigerufene Polizei zu entgehen (ebd. S. 3). Der Beschwerdegegner belästige ihn seit über sieben Monaten, übe Druck auf ihn aus und habe angedroht, ihn "aus der Garage [zu] werfen". Hintergrund sei, dass der Beschwerdegegner seinen (des Beschwerdeführers) Kleiderschrank entwendet habe. Nach seiner Aufforderung, ihn zurückzugeben oder den Wert zu ersetzen, habe sich die Aggression des Beschwerdegegners gesteigert. Das Betreten der Garage sei "offenkundig aus Vergeltung und in böser Absicht" erfolgt, um ihn von der Durchsetzung seiner Ansprüche abzuhalten (ebd. S. 3 f.). Der Beschwerdegegner habe die Tatbestände des Hausfriedensbruchs, der Nötigung und der unrechtmässigen Aneignung erfüllt und gegen mehrere zivilrechtliche Bestimmungen verstossen (ebd. S. 4 f.). Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, der Beschwerdegegner habe (neben dem 3. September 2025) auch am 22. August 2025 seine Garage betreten (Urk. 3/5, inkl. Fotodokumentation).

5.2. In seiner Eingabe vom 7. Februar 2026 rügt der Beschwerdeführer (erstmal) eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör im Zusammenhang mit der Nichtanhandnahmeverfügung. Zudem macht er erneut geltend, die angefochtene Verfügung sei in materieller Hinsicht mangelhaft, da die Staatsanwaltschaft den Sacherhalt nur unvollständig abgeklärt habe. Er präsentiert schliesslich erneut eine listenförmige Darstellung des Sachverhalts aus seiner Sicht (Urk. 22).

6.

6.1. Der Beschwerdeführer rügt, die Staatsanwaltschaft habe ihn zu Unrecht nicht angehört und ihm keine Gelegenheit gegeben, Beweismittel einzureichen. Dies rügt er allerdings nicht in seiner Beschwerdeschrift, sondern erst in seiner Eingabe vom 7. Februar 2026 (Urk. 22 S. 2).

6.2. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Beschwerdeergänzung auf dem Weg der Replik nur insoweit statthaft, als die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten dazu Anlass geben. Anträge und Rügen, die der Beschwerdeführer bereits vor Ablauf der Beschwerdefrist hätte erheben können, sind in diesem Rahmen ausgeschlossen (BGE 135 I 19 E. 2.2;

Urteile BGer 7B\_256/2023 vom 5. März 2024 E. 2.7; 1B\_51/2019 vom 28. März 2019 E. 2).

6.3. Die Staatsanwaltschaft hat auf eine Stellungnahme zur Beschwerde verzichtet. Dass die Eingabe des Beschwerdegegners (Urk. 17 f.) Anlass für die erwähnte Rüge des Beschwerdeführers gegeben hätte, ist nicht ersichtlich. Auf die Rüge bzw. den entsprechenden Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung aus formellem Grund ist deshalb nicht einzutreten.

Selbst wenn der Beschwerdeführer eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör bereits in der Beschwerdeschrift gerügt hätte, wäre ihm kein Erfolg beschieden. Den Parteien kommt nämlich vor dem Erlass einer Nichtanhandnahmeverfügung kein Anspruch auf rechtliches Gehör zu. Diesem wird mit der vorgesehenen Beschwerdemöglichkeit genügend Nachachtung verschafft (vgl. BGE 144 IV 81 E. 2.3.3; Urteil BGer 6B\_1229/2021 vom 17. Januar 2022 E. 6.3.2).

7.

7.1. Gemäss Art. 186 StGB begeht Hausfriedensbruch, wer gegen den Willen des Berechtigten in ein Haus, in eine Wohnung, in einen abgeschlossenen Raum eines Hauses oder in einen unmittelbar zu einem Hause gehörenden umfriedeten Platz, Hof oder Garten oder in einen Werkplatz unrechtmässig eindringt oder, trotz der Aufforderung eines Berechtigten, sich zu entfernen, darin verweilt.

7.2. Zwar ist die Frage umstritten, ob der Beschwerdegegner die vom Beschwerdeführer gemietete Garage betreten oder nur das Garagentor geöffnet hat (vgl. Urk. 2 S. 2; Urk. 15/2 F/A 4 und 8, vgl. allerdings Urk. 18/4, vermutlich in Bezug auf den 14. Juni 2025). Im Hinblick auf das Ergebnis ist dies allerdings nicht entscheidend, weshalb vorliegend dem Entscheid die Darstellung des Beschwerdeführers zugrunde gelegt wird.

7.3. Streitig ist vorliegend insbesondere das (objektive) Tatbestandsmerkmal des Eindringens *gegen den Willen* des Berechtigten. Gemäss Art. 257h Abs. 1 OR ist der Mieter zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen betreffend die Mietsache verpflichtet. Entsprechende Massnahmen sind dem Mieter grundsätzlich vorher anzu-

zeigen (Art. 257h Abs. 3 OR). In Abweichung zu dieser Bestimmung haben der Beschwerdeführer und die "D. \_\_\_\_\_ AG" jedoch im Mietvertrag vom 6. April 2023 vereinbart, dass entsprechende Massnahmen vom Vermieter *jederzeit* durchgeführt werden können (Urk. 15/4 = Urk. 3/2 S. 2 [Ziff. 3]). Diese Bestimmung ist als generelle Einwilligung zu qualifizieren, sodass das Erfordernis einer vorgängigen Anzeige entfällt. Die vom Beschwerdegegner offenbar durchgeführten Arbeiten, wie Säubern der Laufschiene der Garagentore, Schmieren der Türrollen und Schlösser, Wartung der Brandsektortore und Ähnliches (vgl. Urk. 18/4; Urk. 18/5), fallen offensichtlich unter diese Massnahmen. Der Beschwerdegegner war demnach gestützt auf die Vereinbarung im Mietvertrag grundsätzlich zum Betreten der Garage befugt, soweit dies für die genannten Unterhaltsarbeiten erforderlich war. Die Auffassung der Staatsanwaltschaft, dass dem Beschwerdegegner bei dieser Gelegenheit auch gestattet sein muss, mehrere Fotos zu erstellen, um einen unrechtmässigen Zustand in Bezug auf die Brandschutzvorschriften festzuhalten, ist rechtlich nicht zu beanstanden.

7.4. Der Beschwerdeführer macht allerdings geltend, er habe dem Beschwerdegegner nach einem ähnlichen Vorfall vom 14. Juni 2025 ausdrücklich mitgeteilt, dass dieser die Garage nicht (mehr) betreten dürfe (vgl. Urk. 15/3 F/A 1; Urk. 3/3 S. 5).

Es kann dahingestellt bleiben, ob der Beschwerdeführer angesichts der erwähnten Vertragsbestimmung überhaupt einseitig ein wirksames Zutrittsverbot aussprechen kann. Denn selbst wenn davon auszugehen wäre, dass er die generelle Einwilligung einseitig widerrufen konnte, handelte der Beschwerdegegner nicht vorsätzlich. Dieser ging vielmehr davon aus, er dürfe die Garage gestützt auf die Bestimmung im Mietvertrag zum Zwecke des Unterhalts betreten. Seine diesbezüglichen Aussagen sind glaubhaft und lebensnah (vgl. Urk. 15/2 F/A 4). Damit befand sich der Beschwerdeführer in einem Sachverhaltsirrtum, was seine Berechtigung betrifft (Art. 13 Abs. 1 StGB). Es fehlte ihm am Vorsatz, unrechtmässig im Sinne von Art. 186 StGB in die Garage einzudringen. Eine strafrechtliche Verurteilung ist unter diesen Umständen ausgeschlossen.

7.5. Eine Strafbarkeit des Beschwerdegegners wegen Hausfriedensbruchs fällt somit ausser Betracht. Eine Strafbarkeit des angezeigten Sachverhalts nach anderen Vorschriften ist weder dargetan noch erkennbar.

8.

8.1. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde weitere Vorfälle im Zusammenhang mit der gemieteten Garage geltend. So soll der Beschwerdegegner seine Garage auch am 22. August 2025 und am 3. September 2025 betreten haben (Urk. 2 S. 3; Urk. 3/5, inkl. Fotodokumentation). Diese Vorwürfe waren zuvor nicht Gegenstand des Verfahrens und sind auch nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. Sie sind demnach nicht Beschwerdethema, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist (vgl. hierzu die Urteile BGer 7B\_1045/2024 vom 1. November 2024 E. 3 und 6B\_698/2016 vom 10. April 2017 E. 2.4.2 a.E.). Anzumerken ist immerhin, dass die vom Beschwerdeführer eingereichten Fotos seine Behauptung (Betreten der Garage) gerade nicht stützen. Sie zeigen eine Person, die das Garagentor öffnet. Ein Eindringen in das Innere der Garage ist nicht zu erkennen (Urk. 3/5 S. 2 f.).

8.2. Nicht einzugehen ist auch auf den Vorwurf der unrechtmässigen Aneignung eines Kleiderschranks. Der Vorfall fand zwar Erwähnung in den polizeilichen Akten (vgl. Urk. 15/1 S. 2; Urk. 15/2 F/A 9), jedoch nicht im Sinne eines strafrechtlichen Vorwurfs. Er war denn auch nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung.

8.3. Ebenfalls weder Gegenstand der Strafanzeige noch der angefochtenen Verfügung sind die vom Beschwerdeführer im Zusammenhang mit behaupteten Nötigungshandlungen geltend gemachten Ereignisse (Urk. 2 S. 3 f.).

8.4. Soweit sich der Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung auf die vorstehend erwähnten Sachverhalte (E. II.8.1 ff.) bezieht, ist darauf nicht einzutreten.

9.

9.1. Die Strafuntersuchung wurde im Ergebnis zu Recht nicht an Hand genommen. Die Anträge auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung und Eröffnung einer Strafuntersuchung sind somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die im

Zusammenhang mit dem Vorfall vom 14. Juli 2025 stehenden Beweisanträge (Urk. 2 S. 1 Ziff. 3, 4 und 8) sind folglich ebenfalls abzuweisen.

9.2. Die weiteren Anträge des Beschwerdeführers betreffen zivilrechtliche Streitigkeiten (Urk. 2 S. 1 f. Ziff. 5, 6, 7, 10 [Rückgabe Schlüssel bzw. Schrank, Zutrittsverbot; Ansprüche nach Art. 28a ZGB] und Urk. 22 S. 5 Ziff. 3, 4 und 5 [betreffend "Ausschluss" bzw. Herausgabe von Fotos]). Auf diese zivilrechtlichen Anträge ist im Beschwerdeverfahren nicht einzutreten.

10. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### 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. 1'200.– 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. 11). Die ihm auferlegten Kosten sind von der Sicherheitsleistung zu beziehen. Der Restbetrag in Höhe von Fr. 600.– 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, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Sie wird von der geleisteten Prozesskaution bezogen.
3. Im Mehrbetrag (Fr. 600.–) 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, unter Beilage einer Kopie von Urk. 22 (per Gerichtsurkunde)
  - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, ad ..., unter Beilage einer Kopie von Urk. 22 (gegen Empfangsbestätigung)sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:
  - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, ad ..., unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 15; 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, [Datum]

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

MLaw J. Ahmadi