

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE260044-O/U/GRO>REA

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident i.V., und lic. iur. B. Stiefel,
Oberrichterin lic. iur. C. Gerwig sowie Gerichtsschreiber Dr. A.
Brüscheweiler

Beschluss vom 24. August 2026

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B._____ AG,**

2. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegnerinnen

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der
Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat vom 4. Februar 2026**

Erwägungen:

I.

A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) erstattete mit Eingabe an die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (nachfolgend Staatsanwaltschaft) vom 18. Dezember 2025 Strafanzeige gegen die B._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) wegen Betruges (Urk. 10/1). Die Staatsanwaltschaft nahm mit Verfügung vom 4. Februar 2026 eine Untersuchung nicht an Hand (Urk. 3/1). Gegen diese Nichtanhandnahmeverfügung erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 6. Februar 2026 innert Frist persönlich Beschwerde und stellte die folgenden Anträge (Urk. 2 S. 1):

1. Die Nichtanhandnahmeverfügung vom 4. Februar 2026 sei aufzuheben.
2. Die Staatsanwaltschaft sei anzuweisen, eine Strafuntersuchung gegen die B._____ AG einzuleiten.
3. Anträge auf Beweiserhebungen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt).

Mit Verfügung vom 10. Februar 2026 wurde der Beschwerdeführerin aufgegeben, eine Prozesskaution von einstweilen Fr. 1'800.– zu leisten (Urk. 5), worauf am 13. Februar 2026 eine entsprechende Geldzahlung einging (Urk. 7). Nachdem der Staatsanwaltschaft und der Beschwerdegegnerin 1 mit Verfügung vom 19. Februar 2026 Frist zur Stellungnahme angesetzt worden war (Urk. 8), verzichtete die Staatsanwaltschaft am 26. Februar 2026 auf eine Vernehmlassung (Urk. 12), und die Beschwerdegegnerin 1 liess sich innert angesetzter Frist nicht vernehmen. Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Begründung der Staatsanwaltschaft zur Nichtanhandnahmeverfügung

Zur Begründung ihrer Nichtanhandnahmeverfügung führte die Staatsanwaltschaft im Wesentlichen aus, die Beschwerdeführerin habe von September 2022 bis Februar 2025 eine von der Beschwerdegegnerin 1 verwaltete Wohnung an der C._____ ... in D._____ gemietet. In ihrer Strafanzeige vom 18. Dezember 2025 werfe sie der Beschwerdegegnerin 1 vor, die Akontozahlungen für die Nebenkosten absichtlich zu niedrig angesetzt zu haben, um dadurch Mieter anzulocken. Die Akontozahlung für ihre Wohnung sei im Jahr 2020 auf Fr. 84.– pro Monat festgesetzt worden, wobei die tatsächlichen Nebenkosten gemäss der Abrechnung vom September 2025 Fr. 150.– betragen hätten. Zudem werfe sie der Beschwerdegegnerin 1 vor, sie habe das Mietobjekt mit falschen Behauptungen bezüglich Nachhaltigkeit sowie günstiger und kosteneffizienter Energiequellen vermarktet; die zentralgesteuerte Luftanlage (mit "MINI-Energie Standard") habe die kalte, nach Reinigungsmittel stinkende Luft jeden Tag während 24 Stunden in die Wohnung gepumpt, ohne dass die Möglichkeit bestanden habe, diese auszuschalten, was weder für Kosteneffizienz noch für Nachhaltigkeit spreche.

Bezüglich der Akontozahlungen sei die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, dass es durchaus üblich sei, die vertraglich vereinbarten Nebenkostenakonti zu tief anzusetzen und die Mieter nach Erstellung der Nebenkostenabrechnung mit Nachforderungen zu konfrontieren. Dies werde in aller Regel nicht aus böser Absicht getan, sondern weil die tatsächlichen Kosten nicht im Voraus bekannt seien. So scheine es auch im vorliegenden Fall gewesen zu sein, denn gemäss der Begründung der Strafanzeige habe die Beschwerdegegnerin 1 zur Rechtfertigung der höheren Nebenkosten auf nicht vorhersehbare Gartenkosten verwiesen, weshalb der von der Beschwerdeführerin erhobene Vorwurf, die Akontozahlungen seien bewusst zu niedrig angesetzt worden, bereits gestützt auf die Begründung der Strafanzeige zu verneinen sei.

Den Vorwurf der falschen Vermarktung hinsichtlich der Nachhaltigkeit und hinsichtlich kosteneffizienter Energiequellen habe die Beschwerdeführerin offensichtlich

primär aufgrund ihrer Unzufriedenheit mit der zentralregulierten Minergie-Luftanlage erhoben. Der Minergie-Standard (der in der Strafanzeige als "MINI-Energie"-Standard bezeichnet werde) stelle ja gerade einen schweizerischen Standard für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit dar, womit sich die Strafanzeige in diesem Punkt bereits selbst widerspreche.

Aus dem beanzeigten Sachverhalt ergebe sich kein strafbares Verhalten, vielmehr gehe es höchstens um eine mietrechtliche und somit um eine zivilrechtliche Streitigkeit, weshalb die Voraussetzungen für die Eröffnung einer Strafuntersuchung nicht erfüllt seien (Urk. 3/1 S. 1 f.).

2. Begründung der Beschwerde

Zur Begründung ihrer Beschwerde brachte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, Mieter, welche die Absicht [unrechtmässiger Bereicherung] zu beweisen hätten, hätten häufig einen erheblichen Nachteil gegenüber dem Vermieter in Bezug auf den Zugang zu Informationen darüber, wie die Akontozahlung abgerechnet werde und wie es funktioniere. Es sei daher notwendig, den Klägern den Zugang zu Beweismitteln, die im Gerichtsverfahren verwendet werden sollten, zu erleichtern. Ähnlich wie bei einem Antrag des Klägers auf Offenlegung sollte die Staatsanwaltschaft bei der Prüfung der Strafanzeige die Offenlegung von Beweismitteln sicherstellen. Die Staatsanwaltschaft habe keine oder zu wenige Ermittlungen durchgeführt, obwohl Hinweise auf eine Straftat bestünden (Urk. 2 S. 1 ff.).

3. Rechtliches und Folgerungen

a) Gemäss Art. 309 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Eröffnung einer Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt, wenn sie Zwangsmassnahmen anordnet sowie wenn sie von der Polizei über schwere Straftaten oder andere schwerwiegende Ereignisse informiert wurde. Gelangt sie hingegen zum Schluss, dass die fraglichen Straftatbe-

stände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind, Verfahrenshindernisse bestehen oder gemäss Art. 8 StPO aus Opportunitätsgründen auf eine Strafverfolgung zu verzichten ist, verfügt sie die Nichtanhandnahme (Art. 310 Abs. 1 StPO). Die Staatsanwaltschaft darf dann die Untersuchung – z.B. aufgrund einer Anzeige – nicht an Hand nehmen, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt oder wenn mit anderen Worten eine Anzeige von vornherein aussichtslos ist, weil offensichtlich keine Straftatbestände oder Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Ebenso ist keine Untersuchung an Hand zu nehmen, wenn Prozesshindernisse, wie z.B. Verjährung, gegeben sind. Eine Nichtanhandnahmeverfügung darf jedoch nicht ergehen, wenn es bloss zweifelhaft ist, ob ein Straftatbestand vorliegt (vgl. zum Ganzen: Jositsch/Schmid, Handbuch des schweiz. Strafprozessrechts, 4. Aufl., Zürich/St. Gallen 2023, N 1231; Jositsch/Schmid, StPO Praxiskommentar, 4. Aufl., Zürich/St. Gallen 2023, N 3 f. zu Art. 309 StPO, N 1 ff. zu Art. 310 StPO; Nathan Landshut/Thomas Bosshard, in: Donatsch/Lieber/Summers/Wohlers, Kommentar zur StPO, 3. Auflage, Zürich 2020, N 11-14 und N 19-23 zu Art. 309 StPO, N 2 ff. zu Art. 310 StPO).

b) Gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in einem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt.

Im Rahmen der Beschwerdebegründung hat sich die Beschwerdeführerin nicht mit dem Argument der Staatsanwaltschaft auseinandergesetzt, der Minergie-Standard (der in der Strafanzeige als "MINI-Energie"-Standard bezeichnet werde) stelle ja gerade einen schweizerischen Standard für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit dar, weshalb sich die Strafanzeige in diesem Punkt bereits selbst widerspreche. Aus den vorliegenden Akten ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beschwerdegegnerin 1 das Mietobjekt mit falschen Behauptungen bezüglich Nachhaltigkeit sowie günstiger und kosteneffizienter Energiequellen vermarktet hätte,

weshalb bezüglich dieses Vorwurfs ein hinreichender Verdacht des Betruges zu verneinen ist.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist es nicht Aufgabe der Strafverfolgungsbehörden bzw. der Strafgerichte, einer Partei im Hinblick auf einen Zivilprozess die Mühen und das Kostenrisiko der Sammlung von Beweisen abzunehmen (BGE 137 IV 246 E. 1.3.1; Urteil des Bundesgerichts 6B_1053/2020 vom 19. November 2020 E. 1.2). Allein aus der Tatsache, dass die Akontozahlung für die Wohnung der Beschwerdeführerin im Jahr 2020 auf Fr. 84.– pro Monat festgesetzt wurde und die tatsächlichen Nebenkosten gemäss der Abrechnung vom September 2025 Fr. 150.– betrugen, ergibt sich kein hinreichender Verdacht des Betruges, denn genau in dieser Zeitspanne stiegen die Nebenkosten gesamthaft (d.h. nicht nur in der Schweiz) insbesondere wegen der globalen Entwicklungen auf dem Energiemarkt in einem enormen Ausmass. Hinzu kommt, dass die Angestellten der Beschwerdegegnerin 1 im Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung offenbar auf nicht vorhersehbare Gartenkosten verwiesen. Die Staatsanwaltschaft hat zu Recht festgehalten, dass sich aus dem beanzeigten Sachverhalt kein strafbares Verhalten [und insbesondere nicht die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals einer arglistigen Irreführung] ergibt, sondern dass es sich um eine mietrechtliche und somit um eine zivilrechtliche Streitigkeit handelt.

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss sind die Kosten für das Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Diese sind in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. b-d und gestützt auf § 17 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG) auf Fr. 900.– festzusetzen und mit der geleisteten Prozesskaution von Fr. 1'800.– zu verrechnen. Der Restbetrag der Kau-

tion (Fr. 900.–) ist der Beschwerdeführerin unter Vorbehalt des Verrechnungsrechts des Staates zurückzuerstatten.

Mangels Umtriebe ist der Beschwerdegegnerin 1 keine Entschädigung für das Beschwerdeverfahren zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf diese eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 900.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und mit der geleisteten Prozesskaution von Fr. 1'800.– verrechnet.

Der Restbetrag der Kautions (Fr. 900.–) wird der Beschwerdeführerin unter Vorbehalt des Verrechnungsrechts des Staates zurückerstattet.

3. Der Beschwerdegegnerin 1 wird keine Entschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - die Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
 - die Beschwerdegegnerin 1 (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (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 Handen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden.

Zürich, 24. August 2026

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident i.V.:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Flury

Dr. iur. A. Brüscheiler