

BAS 23 9

**Beschluss vom 14. September 2023
Beschwerdeabteilung in Strafsachen**

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Brodmann, Vorsitz,
Oberrichter Franz Odermatt,
Oberrichterin Franziska Ledergerber,
Gerichtsschreiberin Jessica Mikic.

Verfahrensbeteiligte

A.____ und B.____,

vertreten durch MLaw Michelle Vollenweider, Rechtsanwältin,
Bolzern Haas & Partner, Winkelriedstrasse 35, 6002 Luzern,

Beschwerdeführer,

gegen

C.____,

und

D.____,

beide vertreten durch Dr. iur. Josef Wicki, Rechtsanwalt, Purtschert Wicki Advokatur und Notariat, Hirschengraben 33, 6003 Luzern,

Beschwerdegegnerinnen/Beschuldigte 1 und 2,

sowie

Staatsanwaltschaft Nidwalden,
Kreuzstrasse 2, Postfach 1242, 6371 Stans,

Beschwerdegegnerin/Staatsanwaltschaft.

Gegenstand

Verfahrenseinstellung

Beschwerde gegen die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft des Kantons Nidwalden vom 1. Mai 2023 (STA-Nr. A1 22 1959 und A1 22 1960).

Sachverhalt:

A.

a.

A.____ und B.____ («Beschwerdeführer») und C.____ («Beschwerdegegnerin/Beschuldigte 1») und D.____ («Beschwerdegegnerin/Beschuldigte 2») wohnen in der Liegenschaft in Z.____ (NW). Die Beschwerdeführer sind Eigentümer und Bewohner der Stockwerkeigentumseinheit im Erdgeschoss, die Beschwerdegegnerin 1 jener im ersten Obergeschoss und die Beschwerdegegnerin 2 derjenigen im zweiten Obergeschoss. Zwischen den Parteien bestehen seit geraumer Zeit Differenzen bezüglich Durchführung der äusseren Reinigung der sich von innen nicht öffnen lassenden Fenster und Storen, seeseitig, des ersten und zweiten Obergeschosses der Liegenschaft. Gemäss Angaben der Beschwerdeführer wurde die Liegenschaft von E.____ erbaut. Nach Bezug der Eigentümer der oberen Stockwerke soll sich herausgestellt haben, dass die Zugangsrechte zum Sitzplatz der Stockwerkeinheit im Erdgeschoss für die Reinigung der Fenster und Storen nicht geregelt worden seien. Im Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 1. September 2017 (im Sinne einer Universalversammlung) sei sodann unter dem Traktandum 8 – betitelt mit Varia – Folgendes festgehalten worden (STA-act. 6.20):

«Die äusseren Fensterrahmen gehören zu den gemeinschaftlichen Teilen. (Reglement 1.5) Für die Gewährleistung der Fensterreinigung einzelner Wohnungen muss der Zugang über die Parterrewohnung gewährleistet sein. Herr E.____ räumt dieses Recht mit einer Voranmeldung von 14 Tagen vollumfänglich ein. Es wird beschlossen, einen Annex zum Reglement anzufertigen, welcher durch alle Eigentümer unterzeichnet werden soll.»

Am 25. Januar 2018 erwarben die Beschwerdeführer von E.____ die Stockwerkeigentumseinheit im Erdgeschoss (STA-act. 6.58 f.). Ob in der Folge das Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung an der nächstfolgenden ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 6. April 2018 (STA-act. 6.21 ff.) im Beisein der Beschwerdeführer genehmigt worden und somit das Reglement gemäss Art. 649a ZGB auch für die Beschwerdeführer als Rechtsnachfolger von E.____ verbindlich wurde, ist zwischen den Parteien strittig. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen bejaht die Verbindlichkeit der Regelung (STA-act. 6.30 ff.), während die Rechtsvertretung der Beschwerdeführer die Ansicht vertritt, dass der Annex zum Reglement nie angefertigt worden sei, weshalb es sich bei der Zustimmung von E.____ lediglich um eine Absichtserklärung gehandelt habe und eine entsprechende Regelung weder für ihn noch für die Beschwerdeführer als Rechtsnachfolger verbindlich geworden sei. Darüber hinaus seien laut den Beschwerdeführern im Protokoll vom 1. September 2017 nur die Fensterrahmen zu

den gemeinschaftlichen Teilen erklärt worden, weshalb die Fensterscheiben nebst den Storen im Sonderrecht der einzelnen Stockwerkeigentümerschaften stehen würden und diese für deren Reinigung zu sorgen hätten (STA-act. 2.30 ff.).

Gemäss Ziffer 6 des Kaufvertrags war zwischen den Beschwerdeführern und E.____ den Beschwerdegegnerinnen ein Zugangsrecht zwecks Fassadenreinigung betreffend die Südwestfassade – nicht die Seeseite – sowie betreffend das Wohnzimmerfenster gewährt worden (STA-act. 6.63).

b.

Am 9. Mai 2022 sollen die Beschwerdegegnerinnen die Fensterreinigung vom 31. Mai 2022, ab 8.00 Uhr (bei schlechtem Wetter am 1. Juni 2022, ab 8.00 Uhr), durch das Unternehmen F.____ GmbH angekündigt haben. Die Beschwerdeführer hätten dieses Vorgehen untersagt und das Betreten der Sitzfläche verboten. Die Rechtsvertretung der Beschwerdeführer soll anschliessend die Verwaltung der Liegenschaft am 18. Mai 2022 erneut darüber informiert haben, dass sie den Zutritt zur Freisitzfläche für die geplante Fensterreinigung ausdrücklich verweigern und ein Betretungsverbot aussprechen würden (STA-act. 2.28 und 2.29). Die Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerinnen habe in der Folge den Beschwerdeführern mit den Schreiben vom 24. Mai 2022 (STA-act. 6.32 f.) und vom 30. Mai 2022 (STA-act. 6.30 f.) mitgeteilt, dass seiner Ansicht nach die geplante Fensterreinigung zulässig sei. Mit Schreiben vom 27. Mai 2022 habe sich die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer erneut an die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen gewandt und am Betretungsverbot der Freisitzfläche auf der Seeseite der Liegenschaft festgehalten (STA-act. 2.30 ff.).

c.

Am 7. Juni 2022 erstatteten die Beschwerdeführer gegen die Beschwerdegegnerinnen Strafantrag wegen Hausfriedensbruch (STA-act. 2.1 ff.). Diese hätten am 31. Mai 2022 im Rahmen der Durchführung der Reinigung der äusseren, seeseitigen Fenster des ersten und zweiten Obergeschosses die Freisitzfläche der Erdgeschosswohnung in Z.____ (NW) unbefugt betreten und dort – trotz mehrfacher Aufforderung, diese zu verlassen – verweilt (STA-act. 2.1 ff.). In der Folge eröffnete die Staatsanwaltschaft Nidwalden ein Verfahren gegen die Beschwerdegegnerinnen wegen Hausfriedensbruchs. Sie liess die Beschwerdeführer als Auskunftspersonen und die Beschwerdegegnerinnen als beschuldigte Personen durch die Kantonspolizei Nidwalden delegiert einvernehmen. Diese Einvernahmen fanden am 27. Oktober 2022 (mit beiden Beschwerdeführern; STA-act. 7.1 ff.) und am 21. Februar 2023 (mit beiden

Beschwerdegegnerinnen; STA-act. 7.11 ff.) statt. Das Verfahren gegen die Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 wurde unter dem Aktenzeichen STA-Nr. A1 22 1959 und A1 22 1960 gemeinsam geführt.

d.

Mit Verfügung STA-Nr. A1 22 1959 und A1 22 1960 vom 1. Mai 2023 stellte die Staatsanwaltschaft das Strafverfahren gegen die Beschwerdegegnerinnen betreffend Hausfriedensbruch ein und wies die von der Privatklägerschaft ersuchte Beweisergänzung vom 17. April 2023 ab.

B.

Gegen diese Einstellungsverfügung liessen die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 11. Mai 2023 Beschwerde erheben mit den nachfolgenden Anträgen:

- «1. Die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft vom 1. Mai 2023 sei aufzuheben.
2. Die Beschuldigten seien des Hausfriedensbruchs (Art. 186 StGB) schuldig zu sprechen.
3. Den Privatklägern sei vor Abschluss des Beweisverfahrens die Möglichkeit der Bezifferung eines finanziellen Schadens bzw. eines Genugtuungsanspruchs zu gewähren.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen über sämtliche Instanzen zu Lasten der Beschuldigten, eventualiter zu Lasten des Staates.

Sowie die folgenden Beweisanträge:

1. Die neu aufgelegten Urkunden seien zu den Akten zu nehmen.
2. Der Mitarbeiter des Reinigungsinstituts F.___ GmbH, der am 31. Mai 2022 an der Z.___ war, sei zum gesamten Sachverhalt zu befragen.»

C.

Mit Stellungnahme vom 24. Mai 2023 respektive Beschwerdeantwort vom 25. Mai 2023 beantragten die Staatsanwaltschaft sowie die Beschwerdegegnerinnen übereinstimmend die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Staatsanwaltschaft legte zugleich die Verfahrensakten auf (STA-act. 1 ff.).

D.

Es wurde kein zweiter Schriftenwechsel angeordnet. Die Beschwerdeführer replizierten mit Eingabe vom 5. Juni 2023. Die Staatsanwaltschaft verzichtete mit Schreiben vom 7. Juni 2023 auf eine Duplik. Die Beschwerdegegnerinnen ersuchten mit Eingabe vom 19. Juni 2023 um Fristerstreckung und reichten ihre Duplik nach gewährter Fristerstreckung am 14. Juli 2023 ein.

E.

Die Beschwerdeabteilung in Strafsachen des Obergerichts Nidwalden hat die vorliegende Streitsache anlässlich ihrer Sitzung vom 14. September 2023 abschliessend beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtschriften und die Akten wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:**1.****1.1**

Gegen Verfügungen und Verfahrenshandlungen der Staatsanwaltschaft ist die Beschwerde zulässig (Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO). Die Beschwerde gegen eine Einstellungsverfügung ist innert 10 Tagen schriftlich und begründet bei der Beschwerdeinstanz einzureichen (Art. 396 Abs. 1, Art. 322 Abs. 2 StPO). Beschwerdeinstanz ist die Beschwerdeabteilung in Strafsachen des Obergerichts Nidwalden, die in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 2 und Art. 29 GerG [NG 261.1]). Die Beschwerdeführer sind als Privatkläger im Zivil- und Strafpunkt Partei des Strafverfahrens und berechtigt, gegen die Einstellungsverfügung Beschwerde zu erheben (Art. 382 Abs. 1 und Art. 322 Abs. 2 StPO). Weil die Beschwerde fristgerecht eingereicht wurde und auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2

Mit der Beschwerde können Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung und Missbrauch des Ermessens, Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung, die unvollständige oder unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit gerügt werden. Die Beschwerdeinstanz ist nicht an die Begründung und die Anträge – ausser bei der Beurteilung einer Zivilklage – gebunden (Art. 391 Abs. 1 StPO). Sie verfügt mithin über volle Kognition und kann folglich ihre eigene, rechtlich begründete Ansicht an die Stelle derjenigen der vorinstanzlichen Strafbehörde setzen und die Beschwerde gutheissen, wenn ihr die erhobene Rüge begründet erscheint (PATRICK GUIDON, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, N. 15 zu Art. 393 StPO). Die beschwerdeführende Partei hat genau anzugeben, welche Punkte des Entscheides sie anführt (Art. 385 Abs. 1 lit. a StPO), welche Gründe einen anderen Entscheid nahelegen (dortige lit. b) und welche Beweismittel sie anruft (dortige lit. c).

1.3

Das Rechtsmittelverfahren beruht auf den Beweisen, die im Vorverfahren und im erstinstanzlichen Hauptverfahren erhoben worden sind. Die Rechtsmittelinstanz erhebt von Amtes wegen oder auf Antrag einer Partei die erforderlichen zusätzlichen Beweise (Art. 389 Abs. 1 und Abs. 3 StPO). Die Beweiserhebung im Strafverfahren ist in erster Linie Sache der Polizei und der Staatsanwaltschaft (Art. 299 StPO). Die Beschwerdeinstanz hat eine andere Aufgabe (s. Art. 20 StPO) und soll nicht in die Rolle einer Untersuchungsbehörde gedrängt werden, weshalb der Begriff der Erforderlichkeit im Beschwerdeverfahren restriktiv auszulegen ist (ANDREAS J. KELLER, in: Donatsch/Lieber/Summers/Wohlers [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung StPO, 3. Aufl. 2020, N. 3 zu Art. 397 StPO).

Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens ist die Frage, ob die Staatsanwaltschaft gestützt auf den Strafantrag eine Einstellung verfügen durfte. Die neu zu den Akten genommenen Urkundenbeweise (BF-Bel. 10–14) können hier – wo relevant – ohne weiteren Untersuchungsaufwand verwertet werden. Indes ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Beweise, welche bereits vor Einreichung der Strafanzeige existierten, erst im Beschwerdeverfahren aufgelegt und der Staatsanwaltschaft vorenthalten wurden. Die Beschwerdeführer beantragten ausserdem eine Einvernahme des Mitarbeiters des Reinigungsinstituts F. __ GmbH durch das Obergericht, weil der Mitarbeiter bestätigen könne, dass eine Unklarheit bezüglich der Berechtigung der Beschwerdeführer, das Grundstück zu betreten, auch für die Beschwerdegegnerinnen habe ersichtlich gewesen sein müssen. Von einer allfälligen Zeugeneinvernahme sind keine

sachdienlichen Informationen zu erwarten. Dass sich die Parteien uneinig waren, ist unbestritten. Von der beantragten Einvernahme des Mitarbeiters kann daher abgesehen werden (Art. 389 Abs. 3 StPO e contrario).

1.4

Urteile und andere verfahrenserledigende Entscheide sind zu begründen (Art. 81 Abs. 1 lit. b StPO). Bei Letzteren hat die Begründung dabei die Gründe für die vorgesehene Erledigung des Verfahrens zu enthalten (Art. 81 Abs. 3 lit. b StPO). Im Rechtsmittelverfahren kann das Gericht für die tatsächliche und die rechtliche Würdigung des angeklagten Sachverhalts auf die Begründung der Vorinstanz verweisen (Art. 82 Abs. 4 StPO). Diese Regelung ist nicht auf Berufungen beschränkt, sondern gilt für alle Rechtsmittelverfahren. Sie dient der Verfahrensökonomie und erspart der Rechtsmittelinstanz die Wiederholung von bereits vor der Vorinstanz Ausgeführtem (NIKLAUS SCHMID/DANIEL JOSITSCH, Schweizerische Strafprozessordnung, Praxiskommentar, 4. Aufl. 2023, N. 15 zu Art. 82 StPO).

2.

2.1

Die Staatsanwaltschaft erwog zusammengefasst, es könne aufgrund der im Wesentlichen übereinstimmenden Aussagen der Parteien davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdegegnerinnen am 31. Mai 2022 im Zusammenhang mit der Aussenreinigung ihrer seeseitigen Fenster die Terrasse der Beschwerdeführer betreten und auch auf mehrfache Aufforderung hin nicht verlassen haben. Die Beschwerdegegnerinnen seien aufgrund der Überprüfung durch die Liegenschaftsverwaltung und insbesondere auch des Schreibens ihres Rechtsanwalts offenbar davon ausgegangen, dass sie die Terrasse der Beschwerdeführer zwecks Reinigung der Fenster begehen dürfen. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdegegnerinnen in diesem Moment angenommen haben, dass sie demnach die Terrasse betreten dürften und sie daher nicht unrechtmässig gehandelt haben. Die Frage, wie es sich mit der zivilrechtlichen Berechtigung der Beschwerdegegnerinnen zum Betreten der Terrasse verhalten würde, könne offengelassen werden. Selbst wenn der Standpunkt des Rechtsanwalts (zivil-)rechtlich nicht zutreffen sollte, hätten sich die Beschwerdeführerinnen offenkundig in einem Sachverhaltsirrtum befunden. Weil ein fahrlässig begangener Hausfriedensbruch ohnehin nicht strafbar sei, erübrige sich die Frage, ob der Sachverhaltsirrtum für sie im Sinne von Art. 13 Abs. 2 StGB vermeidbar gewesen wäre. Aus den genannten Gründen sei

vorliegend kein Straftatbestand erfüllt, weshalb das Strafverfahren in Anwendung von Art. 319 Abs. 1 lit. b StPO einzustellen sei (STA-act. 1.1 ff.).

2.2

Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend, anhand der Aussagen der Parteien könne nicht darauf geschlossen werden, dass die Beschwerdegegnerinnen im Moment des Betretens und des Verweilens auf dem Grundstück davon hätten ausgehen dürfen, sie dürften dies und würden nicht unrechtmässig handeln. Die Beschwerdegegnerinnen hätten zumindest Zweifel haben müssen, ob sie mit ihrer Auffassung richtig liegen. Die Aussagen der Beschwerdegegnerinnen zeigten lediglich auf, dass Uneinigkeit über die Berechtigung des Betretens bestanden habe und es sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit handle. Auch aufgrund der Tatsache, dass die Beschwerdegegnerinnen das Schreiben ihres Rechtsanwalts dabeigehabt haben, könne nicht auf einen Sachverhaltsirrtum geschlossen werden. Dass der von den Beschwerdegegnerinnen mandatierte Rechtsanwalt einen Brief geschrieben habe, der deren Rechtsauffassung wiedergebe, reiche zweifellos nicht aus, um einen Sachverhaltsirrtum hinsichtlich des Tatbestandselements der Unrechtmässigkeit zu begründen. Das Schreiben, das die Beschwerdegegnerinnen am 31. Mai 2022 mitgebracht hätten, datiere vom 24. Mai 2022. Auf dieses Schreiben hätten sie am 27. Mai 2022 geantwortet. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit sei das Schreiben vorab per E-Mail an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen versendet worden, sodass diese spätestens am Montag, 30. Mai 2022 Kenntnis vom Schreiben gehabt hätten, mithin vor dem Vorfall, der sich am 31. Mai 2022 ereignet habe. In besagtem Schreiben sei ausdrücklich festgehalten worden, dass die Beschwerdegegnerinnen kein Recht hätten, ihre Freisitzfläche zu betreten. Am Betretungsverbot sei festgehalten worden. Den Beschwerdegegnerinnen habe unter diesen Umständen klar gewesen sein müssen, dass die Rechtslage nicht abschliessend geklärt sei. Nebst der Auffassung ihres Rechtsvertreters sei ihnen auch die ausführlich begründete Rechtsauffassung der Beschwerdeführer bekannt gewesen. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdegegnerinnen davon haben ausgehen können, dass sie trotz ausgesprochenem Betretungsverbot berechtigt seien, die Sitzfläche zu betreten. Die Beschwerdegegnerinnen würden sich seit fast zwei Jahren auf den Standpunkt stellen, es stünde ihnen zu, die Terrasse der Beschwerdeführer zu betreten, um ihre seeseitige Schlafzimmerfenster zu reinigen. Dabei handle es sich um eine andere Rechtsauffassung und nicht um einen Irrtum. Sie hätten den Beschwerdegegnerinnen wiederholt, ausdrücklich, substantiiert und begründet mitgeteilt, dass diese Auffassung falsch sei. Die Beschwerdegegnerinnen hätten nie ein gerichtliches Verfahren angestrengt, um Klarheit über die zivilrechtliche Situation zu erlangen. Nach ständiger Rechtsprechung könne, wem eine

Tatsache gleichgültig sei, wer also nicht wissen wolle, sich nicht auf einen Sachverhaltsirrtum im Sinne von Art. 13 StGB berufen. Die bewusste Nichtkenntnis eines Sachverhalts werde nicht als Irrtum behandelt. Die Beschuldigten hätten daher im Tatzeitpunkt nicht davon überzeugt sein können, dass das Betreten des Grundstücks rechtmässig sei. Sie hätten es zumindest für möglich gehalten und in Kauf genommen, dass ihre Rechtsauffassung falsch sei und das Betreten somit unrechtmässig erfolgt sei.

2.3

Strittig und zu prüfen ist, ob die Staatsanwaltschaft das Verfahren gegen die Beschwerdegegnerinnen zu Recht eingestellt hat (Art. 319 StPO).

3.

3.1

Eine vollständige oder teilweise Einstellung erfolgt unter anderem, wenn kein Tatverdacht erhärtet ist, der eine Anklage rechtfertigt (Art. 319 Abs. 1 lit. a StPO), wenn kein Straftatbestand erfüllt ist (lit. b) oder wenn Rechtfertigungsgründe einen Straftatbestand unanwendbar machen (lit. c). Der Entscheid über die Einstellung eines Verfahrens hat sich nach dem Grundsatz «in dubio pro duriore» zu richten. Danach darf eine Einstellung durch die Staatsanwaltschaft grundsätzlich nur bei klarer Straflosigkeit oder offensichtlich fehlenden Prozessvoraussetzungen angeordnet werden. Hingegen ist, sofern die Erledigung mit einem Strafbefehl nicht in Frage kommt, Anklage zu erheben, wenn eine Verurteilung wahrscheinlicher erscheint als ein Freispruch. Ist ein Freispruch genauso wahrscheinlich wie eine Verurteilung, drängt sich in der Regel, insbesondere bei schweren Delikten, eine Anklageerhebung auf. Bei zweifelhafter Beweis- oder Rechtslage hat nicht die Staatsanwaltschaft über die Stichhaltigkeit des strafrechtlichen Vorwurfs zu entscheiden, sondern das zur materiellen Beurteilung zuständige Gericht. Der Grundsatz, dass im Zweifel nicht eingestellt werden darf, ist auch bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen zu beachten (BGE 143 IV 241 E. 2.2.1). Bei der Beurteilung dieser Frage verfügen die Staatsanwaltschaft und die Beschwerdeinstanz über einen gewissen Ermessensspielraum (BGE 143 IV 241 E. 2.3.3; 138 IV 186 E. 4.1.2).

3.2

Der hier relevante Tatbestand des Hausfriedensbruchs (Art. 186 StGB) sowie der Sachverhaltsirrtum (Art. 13 StGB) hat die Staatsanwaltschaft in der angefochtenen Nichtanhandnahmeverfügung hinreichend und zutreffend erläutert (STA-act. 1.1 ff.; E. 2.2., S. 4). Zur Vermeidung redundanter Wiederholungen wird darauf verwiesen (vgl. oben, E. 1.4; Art. 82 Abs. 4 StPO).

3.3

Nach Rechtsprechung und herrschender Lehre ist unerheblich, ob der Irrtum auf einer Verkennung von Tatsachen beruht oder aber auf einer fehlerhaften, die sog. «Parallelwertung in der Laiensphäre» hindernden Rechtsvorstellung (MARCEL ALEXANDER NIGGLI/STEFAN MAEDER, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Strafrecht II, 4. Aufl. 2019, N. 11 zu Art. 13 StGB mit Verweis auf die Rechtsprechung). Wer – aus welchen Gründen auch immer – über ein normatives Tatbestandsmerkmal irrt, erliegt einem Sachverhaltsirrtum (Urteil des Bundesgerichts 6B_182/2016 vom 17. Juni 2016 E. 4.2). Es ist der Staatsanwaltschaft daher zuzustimmen, wenn sie in der Stellungnahme vom 24. Mai 2023 ausführt, dass die Beschwerdegegnerinnen ohne Weiteres einem Sachverhaltsirrtum unterliegen, wenn sie sich in ihrer Vorstellung wähnten aufgrund einer fehlerhaften Rechtsauffassung zum Betreten des Grundstücks der Beschwerdeführer berechtigt zu sein. Auch wer infolge fehlerhafter Rechtsvorstellungen beispielsweise verkennt, dass eine Sache eine fremde ist, irrt über den Sachverhalt im Sinne von Art. 13 StGB und kann den Vorsatz der Veruntreuung oder des Diebstahls nicht haben (Urteil des Bundesgerichts 6B_182/2016 vom 17. Juni 2016 E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). Bei der Auffassung der Beschwerdegegnerinnen handelt es sich um eine andere – womöglich fehlerhafte – Rechtsauffassung. Auch die Beschwerdeführer gehen davon aus, dass die Beschwerdegegnerinnen eine andere Rechtsauffassung haben (vgl. Beschwerde, Ziffer 21, Seite 8). Darin liegt – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer – gerade der Irrtum.

Die Beschwerdegegnerin 1 sagte anlässlich ihrer Einvernahme aus, dass sie aufgrund des Beschlusses vom 1. September 2017 die vollumfängliche Erlaubnis hätten, die Fenster vom Sitzplatz der Beschwerdeführer zu reinigen. Die Verwaltung habe vor der Reinigung am 31. Mai 2022 geprüft, dass dieser Universalbeschluss rechtens und gültig zustande gekommen sei. Unabhängig davon habe dies auch ihr Rechtsanwalt geprüft. Sie hätten die Reinigung auch immer fristgerecht angekündigt (STA-act. 7.18, Frage 15). Auf die Frage, wie eine Lösung für die Zukunft aussehen könnte, meinte die Beschwerdegegnerin 1, ihr sei wichtig, dass

es Rechtsklarheit gebe, dass das Recht, das ihnen mit dem Beschluss zugesprochen worden sei, rechtskräftig sei. Die Beschwerdegegnerin 2 sagte anlässlich ihrer Einvernahme aus, sie denke, sie dürfe persönlich das Grundstück betreten, um die Fensterreinigung zu überwachen. Dies sei bisher auch immer Usanz gewesen. Aufgrund der Bestimmungen von 2017 dürften sie das Grundstück betreten (STA-act. 7.13, Frage 9). Ihr Rechtsanwalt habe die Rechtslage abgeklärt und den Beschwerdegegnerinnen Recht gegeben, dass sie das Grundstück betreten dürften (STA-act. 7.13, Frage 9). Der Einvernahme der Beschwerdeführerin 2 kann entnommen werden, dass die Beschwerdegegnerin 2 ein Blatt Papier in der Hand gehalten und gesagt habe, darauf stehe, sie dürften hier (auf der Sitzfläche) stehen. Als die Beschwerdeführer gedroht hätten, die Polizei zu rufen, habe die Beschwerdegegnerin 2 gesagt, diese soll nur kommen (STA-act. 7.4, Frage 20). Die Beschwerdegegnerinnen gingen am 31. Mai 2022 davon aus, dass sie die Sitzfläche der Beschwerdeführer betreten durften. Weil die Beschwerdegegnerinnen überzeugt waren, die Sitzfläche betreten zu dürfen, hätten sie sich auch durch eine allfällige Polizeikontrolle nicht davon abhalten lassen. Selbst wenn die Beschwerdegegnerinnen aufgrund der seit 2018 anhaltenden Uneinigkeit betreffend Betreten der Sitzfläche der Beschwerdeführer, seeseitig, für die Reinigung der Storen und Fenster (vgl. oben, E. A.) und aufgrund der vor dem 31. Mai 2022 zwischen den Rechtsvertretern ausgetauschten Korrespondenz (vgl. oben, E. A.) Zweifel an der Rechtmässigkeit ihres Handelns hätten haben müssen, so sei erwähnt, dass ein Zweifel an der Rechtmässigkeit den Irrtum nicht ausschliesst (vgl. zu Art. 146 StGB: Urteil des Bundesgerichts 6B_125/2012 vom 28. Juni 2012 E. 6.4). Zudem könnte den Beschwerdeführerinnen nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden, dass sie sich in keinem Irrtum befunden hätten, zumal die Streitigkeit zivilrechtlich nach wie vor nicht geklärt wurde. Es ist somit davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerinnen einem Sachverhaltsirrtum unterlegen sind, selbst wenn sie aufgrund der Vorgeschichte hinsichtlich des Rechts die Sitzfläche der Beschwerdeführer zu betreten, um die Reinigung der Fenster und Storen durchzuführen, Zweifel hätten haben müssen.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer verlangt ein Sachverhaltsirrtum denn auch nicht, dass die Beschwerdegegnerinnen davon *überzeugt* sein mussten, dass sie das Grundstück betreten dürfen. Wie die Staatsanwaltschaft ausführt, reicht es, wenn die Beschwerdegegnerinnen Umstände nachweisen können, die bei ihnen den Glauben erwecken konnten, sie befänden sich in einem Irrtum (zur Putativnotwehr: Urteil des Bundesgerichts 6B_1073/2020 vom 13. April 2021 E. 1.4.5.). Es ist der Staatsanwaltschaft ferner zuzustimmen, wenn sie ausführt, solche Umstände hätten hier vorgelegen; die Beschwerdegegnerinnen hätten sich auf das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 1. September 2017, die rechtliche

Abklärung ihres Rechtsanwalts sowie die Überprüfung des Beschlusses durch die Verwaltung gestützt.

Der Staatsanwaltschaft ist zudem zuzustimmen, wenn sie ausführt, die Beschwerdegegnerinnen hätten – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer – nicht in einer «bewussten Nichtkenntnis eines Sachverhalts» gehandelt. Die Beschwerdegegnerinnen haben sich über die Rechtslage durch ihren Rechtsanwalt beraten lassen. Sie haben sich zudem bei der Verwaltung erkundigt, ob sie die entsprechenden Reinigungsarbeiten am 31. Mai 2022 durchführen können. Die Beschwerdegegnerinnen berufen sich ausserdem auf das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung, das ihnen erlaube, die Sitzfläche der Beschwerdeführer zwecks Reinigung der Dachterrasse zu betreten. Die Beschwerdegegnerinnen haben sich vorab über die Rechtslage informiert, von einer «bewussten Nichtkenntnis des Sachverhalts» kann daher nicht die Rede sein. Gleiches gilt für die Ausführungen der Beschwerdeführer, es sei den Beschwerdegegnerinnen gleichgültig gewesen, ob sie tatsächlich im Recht sind. Die Beschwerdegegnerinnen haben die Rechtslage abklären lassen, weshalb der Vorwurf der «Gleichgültigkeit» nicht verfährt.

Den Beschwerdegegnerinnen fehlte es daher am Vorsatz. Die Einvernahmen haben ergeben, dass die Beschwerdegegnerinnen aufgrund des Protokolls vom 1. September 2017, der rechtlichen Abklärung ihres Rechtsanwalts sowie dem Nachfragen bei der Verwaltung im Zeitpunkt des Betretens der Sitzfläche subjektiv davon ausgingen, dass sie die Sitzfläche auf der Terrasse, seeseitig, der Beschwerdeführer betreten dürfen. Die Beschwerdegegnerinnen haben weder wissentlich noch willentlich unrechtmässig das Hausrecht der Beschwerdeführer verletzt; sie waren sich der Unrechtmässigkeit nicht bewusst. Die Beschwerdegegnerinnen irrten damit über einen Tatbestand («Unrechtmässigkeit») und handelten ohne Vorsatz. Weil die Unrechtmässigkeit ein normatives objektives Tatbestandsmerkmal von Art. 186 StGB ist, schliesst ein Irrtum über die Unrechtmässigkeit die Tatbestandsmässigkeit aus. Es liegt nicht ein Verbotsirrtum (Art. 21 StGB), sondern ein Sachverhaltsirrtum (Art. 13 StGB) vor und die Beschwerdegegnerinnen sind zu ihren Gunsten nach ihrer irrigen Vorstellung zu beurteilen (Art. 13 Abs. 1 StGB). Wie bereits jedoch die Staatsanwaltschaft richtigerweise ausführt, ist ein fahrlässiger Hausfriedensbruch nicht strafbar, weshalb sich Weiterungen hierzu erübrigen.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt: Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer sind die zivilrechtlichen Verhältnisse im strafrechtlichen Verfahren nicht von Relevanz. Die Beschwerdegegnerinnen waren offenbar der Ansicht, dass sie die Sitzfläche für die Reinigungsarbeiten betreten durften. Die zivilrechtliche Uneinigkeit über das Betreten der Sitzfläche schliesst einen Sachverhaltsirrtum nicht aus.

4.

Zusammenfassend ist der Straftatbestand von Art. 186 StGB nicht erfüllt. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer hat die Staatsanwaltschaft den angezeigten Sachverhalt somit zu Recht eingestellt. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

5.

5.1

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen zwischen Fr. 200.– bis Fr. 3'000.– (Art. 11 Ziff. 2 Prozesskostengesetz [PKoG; NG 261.2]). Im vorliegenden Verfahren werden sie ermessensweise (vgl. Art. 2 Abs. 1 PKoG) auf Fr. 1'500.– festgesetzt und ausgangsgemäss den unterliegenden Beschwerdeführern zu gleichen Teilen sowie unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 418 Abs. 2 StPO) auferlegt. Sie werden verpflichtet, der Gerichtskasse Nidwalden den Betrag mit beiliegendem Einzahlungsschein innert 30 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids zu bezahlen.

5.2

Die in diesem Rechtsmittelverfahren unterliegende, beschwerdeführende Privatklägerschaft hat hier keinen Anspruch auf Entschädigung oder Genugtuung (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 433 Abs. 1 lit. a StPO e contrario).

6.

6.1

Die Entschädigung der beschuldigten Person für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte geht bei einer Einstellung des Strafverfahrens oder bei einem Freispruch zulasten des Staats, wenn es sich um ein Officialdelikt handelt (Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO), und zulasten der Privatklägerschaft, wenn es um ein Antragsdelikt geht (Art. 432 Abs. 2 StPO). Dies gilt auch im Rechtsmittelverfahren (Art. 436 Abs. 1 StPO).

Vorliegend bezieht sich das eingestellte Verfahren auf ein Antragsdelikt (Art. 186 StGB). Die Beschwerdeführer werden somit gegenüber der Beschuldigten entschädigungspflichtig.

6.2

In Strafsachen beträgt das ordentliche Honorar im Verfahren vor der Beschwerdeinstanz Fr. 500.– bis Fr. 3'000.– (Art. 45 Abs. 1 Ziff. 5 PKoG). Massgebend für die Festsetzung des Honorars innerhalb der in diesem Gesetz vorgesehenen Mindest- und Höchstansätze sind die Bedeutung der Sache für die Partei in persönlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, die Schwierigkeit der Sache, der Umfang und die Art der Arbeit sowie der Zeitaufwand (Art. 33 PKoG). Hinzu kommen die Auslagen und die Mehrwertsteuer (Art. 52 ff. PKoG). Der Anwalt kann eine Kostennote einreichen (Art. 41 PKoG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen legte am 26. Juli 2023 eine Honorarnote von Fr. 3'679.05 ins Recht (Honorar Fr. 3'416.00 [15.40 Std. à Fr. 230.–], 7.7% MWST Fr. 263.05). Angesichts des Umfangs und der Schwierigkeit der Sache erscheint der geltend gemachte Aufwand von 15.40 Arbeitsstunden deutlich übersetzt. Die vorliegende Angelegenheit ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht überschaubar. Zudem sind die Akten von geringem Umfang. Die Verteidigungsrechte konnte er für die Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 gleichzeitig, mit marginalem Mehraufwand geltend machen. Die Entschädigung wird somit ermessensweise auf Fr. 2'500.– (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt.

Demgemäss erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten werden auf Fr. 1'500.– festgesetzt und den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen, unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie werden angewiesen, den Betrag von Fr. 1'500.– mit beiliegendem Einzahlungsschein innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids der Gerichtskasse Nidwalden zu überweisen.
3. Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerinnen für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'500.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu entschädigen.
4. [Zustellung].

Stans, 14. September 2023

OBERGERICHT NIDWALDEN
Beschwerdeabteilung in Strafsachen
Die Vizepräsidentin

lic. iur. Barbara Brodmann
Die Gerichtsschreiberin

MLaw Jessica Mikic

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann **innert 30 Tagen** seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Strafsachen eingereicht werden (Art. 78 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.