

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE120062-O/U/but

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. K. Balmer, Präsident, Dr. P. Martin und
Ersatzoberrichter lic. iur. A. Schärer sowie der Gerichtsschreiber
Dr. A. Brüscheiler

Beschluss vom 5. Juli 2012

in Sachen

1. **A._____ AG,**
2. **B._____ AG,**
3. **C._____,**

Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. C._____

gegen

1. **D._____,**
2. **E._____,**
3. **F._____,**
4. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegner

1 verteidigt durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

2 verteidigt durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____

3 verteidigt durch Rechtsanwalt lic. iur. Z._____

betreffend **Einstellung einer Strafuntersuchung**

**Beschwerden gegen die Einstellungsverfügungen der Staatsanwaltschaft
Zürich-Limmat vom 14. März 2012, C-4/2011/2514 und C-4/2011/2515**

Erwägungen:

I. Prozessgeschichte

Die A.____ AG und die B.____ AG liessen mit Eingabe an die Stadtpolizei Zürich vom 16. Februar 2011 Strafantrag gegen D.____, E.____ und F.____ wegen Hausfriedensbruchs stellen sowie Strafanzeige wegen unwahrer Angaben über kaufmännische Gewerbe und Ungehorsams des Schuldners im Betreibungs- und Konkursverfahren erstatten (Urk. 9/1 S. 2). Zudem erstatteten die A.____ AG, die B.____ AG sowie C.____ mit Eingabe an die Stadtpolizei Zürich vom 18. März 2011 Strafanzeige gegen D.____, E.____ und F.____ wegen falscher Anschuldigung und Irreführung der Rechtspflege (Urk. 9/2 S. 2). Die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat stellte diese beiden Strafverfahren mit Verfügungen vom 14. März 2012 ein (Urk. 10 und 11). Gegen beide Einstellungsverfügungen erhoben die A.____ AG, die B.____ AG sowie C.____ mit Eingabe vom 27. März 2012 innert Frist Beschwerde und beantragten Folgendes (Urk. 2 S. 2):

"Es seien, unter Aufhebung der beiden Einstellungsverfügungen, die Strafuntersuchungen ordnungsgemäss weiterzuführen und ggf. Anklage zu erheben."

Mit Präsidialverfügung vom 4. April 2012 wurde der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat sowie D.____, E.____ und F.____ Frist zur Stellungnahme angesetzt (Urk. 5). Die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat stellte in ihrer Vernehmlassung vom 12. April 2012 sinngemäss den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen (Urk. 12). F.____, E.____ und D.____ liessen mit Eingaben vom 13. und 20. April 2012 auf die Stellung von Anträgen verzichten (Urk. 13, 15 und 18). Nachdem die Vernehmlassung der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat sowie die Eingaben von D.____, E.____ und F.____ Rechtsanwalt lic.iur. C.____ mit Präsidialverfügung vom 7. Mai 2012 zur freigestellten Äusserung übermittelt worden waren (Urk. 20), reichte dieser am 21. Mai 2012 eine solche ein (Urk. 22), die mit Präsidialverfügung vom 24. Mai 2012 den Beschwerdegegnern zur freigestellten

Äusserung übermittelt wurde (Urk. 24). Diese verzichteten mit Eingaben vom 30. Mai 2012 und 8. Juni 2012 auf eine Stellungnahme (Urk. 26, 28, 31 und 34).

II. Materielle Beurteilung

1. Begründung der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat zu den Einstellungsverfügungen

Die Staatsanwaltschaft begründete ihre Einstellungsverfügungen vom 14. März 2012 im Wesentlichen damit, dem vorliegenden Fall liege eine zivilrechtliche Streitigkeit betreffend Mietschulden für die Räumlichkeiten an der ...gasse ... in Zürich zugrunde. Vermieterin sei die A._____ AG bzw. die B._____ AG. Mieterin sei die H._____ GmbH gewesen, wobei sich diese durch zwischenzeitliche Übertragung des Mietvertrages an die I._____ GmbH (vertreten durch D._____ und E._____) habe exkulpiert wollen. D._____ und E._____ werde vorgeworfen, trotz Kündigung der Räumlichkeiten per 31. Oktober 2010 als Vertreter der I._____ GmbH in der genannten Liegenschaft verblieben zu sein und die Schliessanlagen eigenmächtig ausgewechselt zu haben. F._____ werde zumindest Gehilfenschaft zu den beanzeigten Delikten vorgeworfen. Das Bezirksgericht Zürich habe in seiner Verfügung vom 1. Februar 2011 betreffend Konkurseröffnung festgehalten, eine Übertragung des Mietverhältnisses sei vorliegend nicht rechtsgültig zustande gekommen, weshalb nach wie vor die H._____ GmbH Mieterin der Räumlichkeiten sei. Art. 186 StGB habe die Funktion, die Privat- und Geheimsphäre des Wohnungsinhabers zu schützen, nicht aber dem Vermieter die Durchsetzung seiner Ansprüche aus dem Mietvertrag mit Hilfe des Strafrechts zu erleichtern. Das durch Art. 186 StGB geschützte Rechtsgut sei das Hausrecht, worunter die Befugnis zu verstehen sei, über bestimmte Räume ungestört zu herrschen und darin den eigenen Willen frei zu betätigen. Träger dieses Rechts und damit strafantragsberechtigt sei derjenige, dem die Verfügungsgewalt über die Räume zustehe, gleichgültig ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht oder auf einem öffentlich-rechtlichen Verhältnis beruhe. Vorliegend hätten die A._____ AG bzw. die B._____ AG das Hausrecht an ihrer Liegenschaft

der H._____ GmbH durch Mietvertrag eingeräumt, mithin auf ihr Hausrecht verzichtet. Aus diesem Grund seien sie auch nicht mehr strafantragsberechtigt. Dies gelte auch dann, wenn die Mietnachfolge nicht rechtmässig zustande gekommen sei. Sodann bleibe zivilrechtlich nach wie vor die H._____ GmbH die Mieterin und damit die Inhaberin des Hausrechts. Dieses gehe nicht automatisch durch Kündigung an die Vermieterschaft zurück. Auch wenn die Weigerung des Mieters bzw. die Weigerung der Personen, welche vom Mieter in den Räumlichkeiten geduldet würden, als rechtswidrig bezeichnet werden müsse, könne die Vermieterin weder das Hausrecht automatisch wiedererlangen noch sei sie im Sinne von Art. 186 StGB als Berechtigte verletzt worden. Verletzungen des Mietvertrages würden privatrechtliche Ansprüche des Vermieters und Eigentümers betreffen und nicht in jene Persönlichkeits- und Herrschaftssphäre eingreifen, welche das strafrechtlich geschützte Hausrecht zum Gegenstand habe. Der Vermieter bleibe in solchen Fällen auf die Rechtsbehelfe des Zivilprozess- und Vollstreckungsrechts und gegebenenfalls des Polizeistrafrechts angewiesen. Überdies könne den Beschuldigten auch nicht rechtsgenügend vorsätzliches Handeln vorgeworfen werden, zumal die zivilrechtlichen Verhältnisse bei Einzug der I._____ GmbH in die Räumlichkeiten nicht abschliessend geregelt gewesen seien, weswegen die I._____ GmbH nicht von Anbeginn an vom Nichtzustandekommen des Mietvertrages habe ausgehen müssen. Aus diesen Gründen sei das Verfahren betreffend Hausfriedensbruch einzustellen.

Bezüglich des Vorwurfes der unwahren Angaben über kaufmännische Gewerbe könne festgehalten werden, dass die Anzeigeerstatte(r)innen selbst ausgeführt hätten, die behaupteten unwahren Angaben seien gegenüber dem Konkursamt getätigt worden. Somit könne auch nicht von öffentlichen Bekanntmachungen, Berichten oder Vorlagen an die Gesamtheit der Gesellschafter oder an die an einem anderen Unternehmen Beteiligten gesprochen werden, weshalb das diesbezügliche Verfahren einzustellen sei.

In Bezug auf den Vorwurf des Ungehorsams im Betreibungs- und Konkursverfahren könne festgehalten werden, dass die H._____ GmbH Schuldnerin im Konkursverfahren sei, die Geschäftsräumlichkeiten jedoch offensichtlich der I._____

GmbH hinterlassen habe. Damit sei auch nicht ersichtlich, inwiefern die H._____ GmbH nicht alle Vermögensgegenstände angegeben haben solle, mache sie doch selbst geltend, sie sei ausgezogen. Indem das Bezirksgericht Zürich den Fortbestand des Mietverhältnisses zwischen den Anzeigerstatterinnen und der H._____ GmbH bejaht habe, könne allenfalls von weiteren Forderungen, keinesfalls jedoch von Vermögen die Rede sein, weshalb das diesbezügliche Verfahren einzustellen sei (Urk. 10 S. 2 ff.).

Nachdem C._____ durch die I._____ GmbH mit Strafanzeige vom 17. Februar 2011 (Urk. 10/2/1 im Verfahren UE120065) des Hausfriedensbruchs etc. beschuldigt worden sei, habe dieser in seiner Strafanzeige vom 18. März 2011 (Urk. 9/2/2) D._____, E._____ und F._____ der falschen Anschuldigung sowie der Irreführung der Rechtspflege beschuldigt. In seiner Strafanzeige habe C._____ geltend gemacht, die von der I._____ GmbH am 17. Februar 2011 erstattete Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs etc. entbehre jeglicher Grundlage, da die I._____ GmbH nach Ablauf des Ultimatums am 16. Februar 2011 kein Hausrecht an den Räumen der Liegenschaft ...gasse ... (mehr) gehabt habe.

Es gelte zu prüfen, ob die I._____ GmbH durch die Erstattung der Anzeige wider besseres Wissen gehandelt habe. Wie das Bezirksgericht Zürich in seiner Verfügung vom 1. Februar 2011 betreffend Konkurseröffnung festgestellt habe, sei nach wie vor die H._____ GmbH Mieterin der Räumlichkeiten gewesen. Indem sie jedoch die I._____ GmbH zumindest in ihren Räumlichkeiten geduldet habe, habe sie diese davon ausgehen lassen, dass sie sich in den Räumlichkeiten aufhalten bzw. als Inhaberin des Hausrechts ihre Rechte geltend machen dürfe. Hinsichtlich der durch die I._____ GmbH beanzeigten Delikte sei eine Nichtanhandnahmeverfügung ergangen (Urk. 11 im Verfahren UE 120065), weil C._____ kein tatbestandsmässiges Handeln habe vorgeworfen werden können bzw. Prozessvoraussetzungen nicht erfüllt gewesen seien. Dies reiche jedoch nicht aus, um D._____, E._____ und F._____ ein Handeln wider besseres Wissen vorwerfen zu können. Dass das eigenmächtige Handeln von C._____ nicht den Regeln des in solchen Fällen massgebenden zivilrechtlichen Ausweisungsverfahrens entspreche und damit für D._____, E._____ und F._____ zu Recht als stossend habe empfunden

werden können, sei in subjektiver Hinsicht zu berücksichtigen, weswegen ihnen kein Handeln wider besseres Wissen zum Vorwurf gemacht werden könne. Ferner sei anzumerken, dass die Strafanzeige durch D._____ erstattet worden sei. Damit sei nicht ersichtlich, inwiefern E._____ und F._____ ebenfalls automatisch in die strafrechtliche Verantwortung gezogen werden sollten. Gleiches gelte betreffend den Vorwurf der Irreführung der Rechtspflege. Auch hier sei ein Handeln wider besseres Wissen Tatbestandsvoraussetzung. Indem die I._____ GmbH durch die H._____ GmbH in den Räumlichkeiten geduldet worden sei, könne der I._____ GmbH kein Handeln wider besseres Wissen vorgeworfen werden, habe sie sich doch durch das Auswechseln der Schlösser in ihren Rechten bedroht geglaubt (Urk. 11 S. 2 f.).

2. Begründung der Beschwerde

Zur Begründung ihrer Beschwerde brachten die A._____ AG, die B._____ AG und C._____ im Wesentlichen vor, die beiden Einstellungsverfügungen hätten nur unter Ausserachtlassung wichtiger Zusammenhänge und Fakten begründet werden können. Wichtig seien die folgenden zeitlichen Abläufe: Die A._____ AG und die B._____ AG seien gemeinschaftlich Vermieterinnen von Geschäftsräumen an der ...gasse ... in Zürich gewesen. Bei der Mieterin habe es sich um die inzwischen in Konkurs gefallene H._____ GmbH gehandelt. Hinter dieser seien D._____ und E._____ gestanden. Diese beiden Personen stünden jedoch auch hinter der I._____ GmbH, welche – wie die H._____ GmbH – ebenfalls an der ...strasse ... domiziliert gewesen sei. Bis zum 2. September 2011 seien D._____ und E._____ als Gesellschafter der I._____ GmbH eingetragen gewesen. Es sei also nur aus dem Grund nicht möglich, in einem Strafverfahren (in welchem es um die Handlungen und Unterlassungen der beschuldigten natürlichen Personen gehe) von einem guten Glauben der I._____ GmbH als juristischer Person zu sprechen, solange die agierenden Personen identisch seien.

Im Juni 2012 habe die H._____ GmbH der A._____ AG und der B._____ AG mitgeteilt, dass sie am 19. Mai 2010 den Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten an die I._____ GmbH übertragen habe, wogegen die A._____ AG und die

B._____ AG umgehend remonstriert hätten. Da es für eine Übertragung des Mietverhältnisses im Sinne von Art. 263 OR zwingend des Einverständnisses der Vermieterschaft bedürfe, sei die H._____ GmbH Mieterin geblieben. Die Buchführungs- resp. Konkursdelikte bei der H._____ GmbH würden derzeit von der Staatsanwaltschaft in einem separaten Verfahren untersucht.

Als die H._____ GmbH mit Konkursdekret vom 1. Februar 2011 in Konkurs gefallen sei, sei alles an das Konkursamt G._____ übergegangen, d.h. über laufende Verträge habe nur noch das Konkursamt entscheiden können und dürfen. Die früheren Organe der H._____ GmbH hätten nach dem 1. Februar 2011 nicht entscheiden können, weil das Konkursamt die Rechtsnachfolge übernommen habe, und die Organe der I._____ GmbH hätten nicht entscheiden können, weil diese überhaupt nie Mieterin gewesen sei und sich auch nie als solche benommen habe, indem sie zum Beispiel die Mietzinse bezahlt hätte. Das Konkursamt habe den Vermieterinnen mit Schreiben vom 7. Februar 2011 die Mietobjekte zurückgegeben, indem die Masse nicht in das Mietverhältnis eingetreten sei und ausdrücklich bestätigt habe, dass die Vermieterinnen über die Räume verfügen könnten. Damit sei klar gewesen, dass die Mietobjekte ab dem 7. Februar 2011 rechtlich wieder im Besitz der A._____ AG und der B._____ AG gewesen seien. Da die Mietobjekte jedoch besetzt gewesen seien und dem Konkursamt angegeben worden sei, dass die I._____ GmbH die Besetzerin sei, sei diese mit amtlicher Zustellung vom 15. Februar 2011 aufgefordert worden, die Räume zu verlassen und die Schlüssel abzugeben. Bekanntlich hätten die Besetzer die gesetzte Frist verstreichen lassen, womit die Eigentümer, die seit dem 7. Februar 2011 auch wieder die Besitzer gewesen seien, völlig rechtmässig die Räume wieder übernommen hätten. Das Hausrecht sei also spätestens seit dem 7. Februar 2011 wieder allein der A._____ AG und der B._____ AG zugestanden. Es habe zugunsten der I._____ GmbH weder ein dingliches noch ein obligatorisches noch ein öffentlich-rechtliches Verhältnis gegeben, das ein Hausrecht auch nur ansatzweise begründet hätte. Solange die H._____ GmbH formal noch Mieterin gewesen sei, habe diese das Hausrecht inne gehabt. Dieses sei aber am 1. Februar 2011 an die Konkursmasse übergegangen und das Konkursamt habe die Mietobjekte am 7. Februar 2011 an die Vermieterschaft zurückgegeben, womit allein diese das

Hausrecht und damit das Antragsrecht im Sinne von Art. 186 StGB gehabt hätten. Alle mietrechtlichen Verfahren seien durch die Konkursöffnung obsolet und in der Folge auch eingestellt worden. Die I._____ GmbH habe ein amtlich zugestelltes Ultimatum erhalten, das an Deutlichkeit nichts zu wünschen übrig gelassen habe. Von einem guten Glauben der Organe der I._____ GmbH bezüglich eines Hausrechts könne nicht ausgegangen werden. Die I._____ GmbH habe nicht meinen können, dass sie Mieterin der fraglichen Objekte geworden sei, weil ihr das Wissen ihrer Organe, die ja auch bei der H._____ GmbH geamtet hätten, angerechnet werden müsse. Die I._____ GmbH habe nie einen Mietvertrag gehabt und monatelang weder Mietzinsen noch Nebenkosten bezahlt. Dies alles gelte mutatis mutandis für die Einstellungsverfügung betreffend des Vorwurfes der falschen Anschuldigung sowie der Irreführung der Rechtspflege, welcher dieselben falschen Annahmen zugrunde lägen. Bei der I._____ GmbH habe es sich nicht um eine quasi Unbeteiligte gehandelt, sondern ihre Organe hätten gewusst, dass sie nie Mieterin der fraglichen Räume gewesen sei. Es sei daher eine willkürliche Annahme, dass die I._____ GmbH durch die Duldung der Besetzung der Räumlichkeiten habe davon ausgehen dürfen, dass sie auch Inhaberin der Hausrechte geworden sei. Da die Organe der I._____ GmbH genau gewusst hätten, dass diese nie ein Hausrecht erworben hätte, hätten sie wissentlich eine nicht existente Straftat angezeigt (Urk. 2 S. 2 ff.).

3. Vernehmlassung der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat

In ihrer Vernehmlassung vom 12. April 2012 machte die Staatsanwaltschaft im Wesentlichen geltend, die A._____ AG, die B._____ AG und C._____ seien nicht zur Geltendmachung eines Hausfriedensbruchs nach Art. 186 StGB strafantragsberechtigt, weil das Hausrecht durch Mietvertrag an die H._____ GmbH übertragen worden sei. Es sei irrelevant, wen die H._____ GmbH in ihren Räumlichkeiten dulde, denn letztendlich bleibe sie gegenüber der Vermieterschaft in Recht und Pflicht. Auch im Falle einer Konkursöffnung fänden die Rechtsbehelfe des Zivilprozess- und Vollstreckungsrechts bzw. des Polizeistrafrechts Anwendung, d.h.

auch im Konkurs gelange das ordentliche Exmissionsverfahren zur Anwendung und ein Strafverfahren wegen Hausfriedensbruchs komme nicht in Frage.

Weder die I._____ GmbH noch die H._____ GmbH habe mit dem eigenmächtigen Handeln der Vermieterschaft rechnen müssen, da die H._____ GmbH nach wie vor Inhaberin des Hausrechts gewesen sei und überdies in solchen Fällen die Regeln des Exmissionsverfahrens zur Anwendung gelängen. In diesem Sinne sei die Anzeigeerstattung auch nicht wider besseres Wissen erfolgt (Urk. 12 S. 2).

4. Replik der Beschwerdeführer

In ihrer Replik vom 21. Mai 2012 führten die A._____ AG, die B._____ AG und C._____ im Wesentlichen aus, da die Konkursverwaltung das Mietobjekt am 7. Februar 2011 in aller Form den Vermieterinnen zurückgegeben habe, hätten diese dadurch wieder allein das Hausrecht innegehabt. Wenn die Konkursverwaltung als einzige Berechtigte gar keine Exmission gewollt habe, sondern die ehemaligen Mieträume freiwillig an die Vermieterschaft zurückgegeben habe, dann sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Staatsanwaltschaft auf einem Exmissionsverfahren beharre. Ob und inwieweit in casu weitere Konkurs-, Buchführungs- oder gar Urkundendelikte begangen worden seien, sei in diesem Verfahren nicht zu klären. Dazu laufe eine eigene Strafuntersuchung. Bei der Beurteilung des subjektiven Sachverhaltes im Zusammenhang mit dem Verdacht der falschen Anschuldigung sei auch die ausführliche Rechtsbelehrung des Konkursrichters im Konkursdekret vom 1. Februar 2011 zu berücksichtigen (Urk. 22 S. 2 ff.).

5. Rechtliches und Folgerungen

Gemäss Art. 308 Abs. 1 StPO besteht der Zweck der Untersuchung darin, den Sachverhalt in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht so weit abzuklären, dass das Vorverfahren abgeschlossen werden kann. Bei der Verfolgung dieses Zwecks steht der Staatsanwaltschaft ein gewisser Ermessensspielraum zu. Insbesondere hat sie diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die zur Klärung des Falles Wesentli-

ches beizutragen vermögen. Sie ist aber nicht verpflichtet, alle erdenklichen Ermittlungshandlungen vorzunehmen. Nach Beendigung des Untersuchungsverfahrens entscheidet die Staatsanwaltschaft, ob ein Strafbefehl zu erlassen, Anklage zu erheben oder das Verfahren einzustellen sei (Art. 318 StPO). Eine vollständige oder teilweise Einstellung erfolgt nach Art. 319 Abs. 1 lit. a StPO, wenn sich ein Tatverdacht nicht in einem Mass erhärten lässt, das eine Anklage rechtfertigt. Eine Anklage ist in der Regel nur dann zu erheben, wenn genügend Anhaltspunkte vorliegen, welche es rechtfertigen, das Verfahren weiterzuführen, und die Staatsanwaltschaft die Tatbeteiligung sowie eine Strafe bzw. Massnahme im Zeitpunkt der Anklageerhebung für wahrscheinlich hält. Keine Anklage ist zu erheben, wenn mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit mit einem Freispruch zu rechnen ist. Des Weiteren hat eine Einstellung nach Art. 319 Abs. 1 StPO zu ergehen, wenn kein Straftatbestand erfüllt ist (lit. b), Rechtfertigungsgründe bzw. Schuld- ausschlussgründe einen Straftatbestand unanwendbar machen (lit. c), Prozessvoraussetzungen definitiv nicht erfüllt werden können bzw. Prozesshindernisse aufgetreten sind (lit. d) oder nach gesetzlicher Vorschrift auf eine Strafverfolgung oder Bestrafung verzichtet werden kann (lit. e). Sinn und Zweck des Art. 319 StPO ist es, die beschuldigte Person vor Anklagen zu schützen, die mit einiger Sicherheit zu Freisprüchen führen müssten. Da die Staatsanwaltschaft nicht dazu berufen ist, über Recht und Unrecht zu richten, darf sie jedoch nicht allzu rasch, gestützt auf eigene Bedenken, zu einer Einstellung schreiten. In Zweifelsfällen beweismässiger oder rechtlicher Natur soll tendenziell Anklage erhoben werden. Der Grundsatz "in dubio pro reo" nach Art. 10 Abs. 3 StPO spielt hier nicht (vgl. zum Ganzen: Niklaus Schmid, Handbuch des schweiz. Strafprozessrechts, Zürich/St. Gallen 2009, N 1247 ff.; Niklaus Schmid, StPO Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2009, Art. 319 N 1 ff., insbesondere N 5; Nathan Landshut, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, Kommentar zur StPO, Zürich 2010, Art. 308 N 1 f., Art. 319 N 1 ff., insbesondere N 15).

Da die Beschwerdeführer in ihrer Replik vom 21. Mai 2012 explizit erklärten, im vorliegenden Verfahren sei nicht zu klären, ob und inwieweit in casu weitere Konkurs-, Buchführungs- oder gar Urkundendelikte begangen worden seien (da dazu eine eigene Strafuntersuchung laufe), und sie im Rahmen ihrer Beschwerdeschrift

vom 27. März 2012 auch keine Ausführungen zur Einstellung des Verfahrens betreffend die Vorwürfe der unwahren Angaben über kaufmännische Gewerbe sowie den Ungehorsam des Schuldners im Betreibungs- und Konkursverfahren machten, beschränkt sich die gegen die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat vom 14. März 2012 (C-4/2011/2514) erhobene Beschwerde auf die Einstellung des Verfahrens betreffend Hausfriedensbruch.

Nach Art. 186 StGB wird auf Antrag mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft, 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.

In BGE 112 IV 31 wird unter Erwägung 3 das durch Art. 186 StGB geschützte Rechtsgut des Hausrechts auf folgende Weise definiert: "Darunter ist die Befugnis zu verstehen, über die bestimmten Räume ungestört zu herrschen und darin den eigenen Willen frei zu betätigen. Träger dieses Rechts ist derjenige, dem die Verfügungsgewalt über die Räume zusteht, gleichgültig, ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht oder auf einem öffentlichrechtlichen Verhältnis beruht. Berechtigter kann somit entsprechend einhelliger Lehre und Rechtsprechung nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Mieter, Untermieter, Pächter oder der zuständige Beamte bei Amtsräumen usw. sein." Unter Erwägung 3 c) wird festgehalten, wann das Hausrecht des Mieters beginnt und wann es endet: "Das Hausrecht beginnt beim Einzug in die bestimmten Räume und endet mit dem Auszug aus denselben. Geht das Miet- bzw. Pachtverhältnis zu Ende, so behält der Mieter (Pächter) das Hausrecht, bis er die Wohnung usw. tatsächlich räumt. Art. 186 StGB hat die Funktion, die Privat- und Geheimsphäre (Hausrecht) des Wohnungsinhabers zu schützen, nicht aber dem Vermieter (Verpächter) die Durchsetzung seiner Ansprüche aus Miet- bzw. Pachtvertrag mit Hilfe des Strafrechts zu erleichtern."

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist somit für die Bestimmung des Zeitpunktes der Beendigung des Hausrechts des Mieters die *tatsächliche Räu-*

mung der Wohnung massgebend und nicht die Beendigung des Mietverhältnisses (sei es durch Kündigung oder durch Nichteintritt der Konkursmasse in das Mietverhältnis). Im vorliegenden Fall haben – auch nach der Sachverhaltsdarstellung der Beschwerdeführer – weder die I._____ GmbH noch die H._____ GmbH die von der H._____ GmbH gemieteten Objekte geräumt, was bedeutet, dass das Hausrecht der Letzteren bis zum Zeitpunkt, als die Beschwerdeführer die Räumung des Mietobjekts veranlassten, Bestand hatte. Unter diesen Umständen (und unter Berücksichtigung der dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung) konnten weder D._____ noch E._____ noch F._____ durch die Nichträumung des Mietobjektes ein Hausrecht der A._____ AG und der B._____ AG verletzen (da dieses bis zur tatsächlichen Räumung nicht bestand). Die Einstellung des Verfahrens betreffend Hausfriedensbruch erfolgte daher zu Recht.

Gemäss Art. 303 Ziff. 1 StGB wird mit Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bestraft, wer einen Nichtschuldigen wider besseres Wissen bei der Behörde eines Verbrechens oder eines Vergehens beschuldigt, in der Absicht, eine Strafverfolgung gegen ihn herbeizuführen. Nach Art. 304 Ziff. 1 StGB wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer bei einer Behörde wider besseres Wissen anzeigt, es sei eine strafbare Handlung begangen worden. Dass der Betroffene nicht schuldig ist, muss der Täter sicher wissen. Für ein Handeln "wider besseres Wissen" genügt das Bewusstsein, die Behauptung könnte möglicherweise falsch sein, nicht (Stratenwerth/Bommer, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil II, 6. Auflage, Bern 2008, S. 369).

Der Text der Strafanzeige der I._____ GmbH vom 17. Februar 2011 lautet folgendermassen (Urk. 10/2/1 im Verfahren UE120065):

"Strafanzeige gg. Unbekannt (Restaurant J._____ (ex. H._____), ...gasse ..., Zürich ...)

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit erstatten wir Strafanzeige gegen Unbekannt wegen unbefugten Eindringens in die Lokalität J._____ (ex. H._____), ...gasse ..., Zürich ..., Res-

restaurant im EG sowie weitere damit zusammenhängende Delikte (ev. Sachbeschädigung, Sachentziehung, Diebstahl etc.).

Sachverhalt:

Die Anzeigerstatterin ist Mieterin des genannten Lokals. Am späteren Nachmittag des 16. Februar 2011, ca. 16.50 Uhr, sind vor dem geschlossenen Lokal unbekannte Personen erschienen, haben die Schlösser aufgebohrt und sind in das Restaurant eingedrungen. Ein zwischenzeitlich erschienener Mitarbeiter wurde unter verbaler Androhung von "anderen Massnahmen" durch ebenfalls anwesende uniformierte Personen, gemäss Auskunft der Stadtpolizei Zürich, nicht die Polizei, daran gehindert, seinen Arbeitsplatz im Lokal aufzusuchen. Die Unbekannten verliessen das Lokal in der Folge, nachdem sämtliche Schlösser gewechselt und die Fenster von Innen mit Packpapier sichtsicht abgedeckt wurden. Der Anzeigerstatterin ist es nicht möglich, ihre Räumlichkeiten aufzusuchen und zu prüfen, ob und was weiter beschädigt wurde. Auch ist eine Prüfung unmöglich, um festzustellen, ob Vermögenswerte gestohlen worden sind. Wir ersuchen deshalb um Einleitung eines entsprechenden Strafverfahrens sowie sofortige Aufnahme und Absicherung des Tatortes. Dies insbesondere als das gesamte Inventar nicht im Eigentum der Betreiberin steht."

In der Strafanzeige vom 18. März 2011 brachte Rechtsanwalt C. _____ Folgendes vor (Urk. 9/2/2):

"Ich gehe davon aus, dass die Anzeigerstatter sich meines Erachtens nicht darüber im Zweifel befunden haben können, dass sie allerspätestens nach Ablauf des Ultimatums am 16. Februar 2011, 14:00 Uhr, kein Hausrecht an den Räumen der Liegenschaft ...gasse ... (mehr) hatten. Die Anzeige eines Hausfriedensbruches entbehrt damit schon einer der elementaren Grundlagen, weshalb zu prüfen ist, ob die Anzeigerstatter sich nicht einer falschen Anschuldigung (Art. 303 StGB) oder einer Irreführung der Rechtspflege (Art. 304 StGB) schuldig gemacht haben. Sollte dies tatbeständlich sein, dann ist deswegen Strafanzeige erstattet worden."

Aus dieser Strafanzeige vom 18. März 2011 geht hervor, dass den Organen der I._____ GmbH vorgeworfen wurde, sie hätten *im Wissen darum, dass sie nicht Inhaber des Hausrechts seien*, Strafanzeige erstattet. Dieser Vorwurf wurde im Rahmen der Beschwerdeschrift wiederholt, indem ausgeführt wurde, die Organe der I._____ GmbH hätten wissentlich eine nicht existente Straftat angezeigt, da *sie genau gewusst hätten, dass diese nie ein Hausrecht erworben hätte*. Nicht vorgeworfen wurde den Organen der I._____ GmbH, sie hätten im Zeitpunkt der Verfassung ihrer Strafanzeige gegen Unbekannt vom 17. Februar 2011 gewusst, dass die "unbekannten Personen" im Auftrag der Vermieterin gehandelt hätten (d.h. innerhalb der Grenzen von erlaubter Eigenmacht und damit rechtmässig). Es wurde somit weder im Rahmen der Strafanzeige vom 18. März 2011 noch im Rahmen der Beschwerde der Vorwurf erhoben, die Organe der I._____ GmbH hätten wider besseres Wissen ein rechtmässiges Handeln (innerhalb der Grenzen von erlaubter Eigenmacht) als widerrechtlichen Eingriff angezeigt, vielmehr beschränkt sich der Vorwurf darauf, die Organe der I._____ GmbH hätten sich wider besseres Wissen als Inhaber eines Hausrechts ausgegeben.

Die I._____ GmbH stellte in ihrer Strafanzeige vom 17. Februar 2011 nicht explizit *Strafantrag* wegen Hausfriedensbruchs, sondern sie zeigte dieses Delikt lediglich an. Selbst wenn aus der Formulierung "die Anzeigerstatterin ist Mieterin des genannten Lokals" abgeleitet werden sollte, dass in dieser Strafanzeige implizit auch ein Strafantrag enthalten sei, so erfüllt die Stellung eines Strafantrages im Falle, dass keine eigene Strafantragsberechtigung vorliegt, keinen Straftatbestand. Wie oben dargelegt wurde, bestand das Hausrecht der Mieterin (d.h. der H._____ GmbH) bis zum Zeitpunkt der durchgeführten Räumung des Mietobjektes (sofern sie sich bis zu diesem Zeitpunkt noch in Liquidation befand und ihre Rechtspersönlichkeit noch nicht verloren hatte; die Akten enthalten keine Hinweise, dass ihre Rechtspersönlichkeit bereits vor der Räumung untergegangen war). Somit war die H._____ GmbH bis zur Räumung des Mietobjektes Inhaberin des Hausrechtes. Die Organe der I._____ GmbH konnten unter der Voraussetzung, dass sie nicht sicher wussten, dass das Eindringen in das Mietobjekt im Auftrag der Vermieterin stattgefunden hatte, Strafanzeige wegen Hausfriedensbruches stellen

(auch wenn die I._____ GmbH nicht Inhaberin des Hausrechtes war), ohne damit einen Straftatbestand zu erfüllen.

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss sind die Kosten für das Beschwerdeverfahren den Beschwerdeführern 1 – 3 unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Den Beschwerdegegnern 1 – 3 ist mangels erheblicher Umtriebe keine Prozessentschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 900.-- und den Beschwerdeführern 1 – 3 unter solidarischer Haftung auferlegt.
3. Den Beschwerdegegnern 1 – 3 wird keine Prozessentschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - RA lic. iur. C._____, in dreifacher Ausfertigung, für sich und zuhanden der A._____ AG und der B._____ AG (per Gerichtsurkunde)
 - RA Dr. iur. X._____, im Doppel, für sich und zuhanden von D._____ (per Gerichtsurkunde)
 - RA Dr. iur. Y._____, im Doppel, für sich und zuhanden von E._____ (per Gerichtsurkunde)
 - RA lic. iur. Z._____, im Doppel, für sich und zuhanden von RA lic. iur. F._____ (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (gegen Empfangsbestätigung) sowie - nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel - unter Rücksendung der beigezogenen Akten

5. Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann **Beschwerde in Strafsachen** erhoben werden.

Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der Ersten öffentlich-rechtlichen 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.

Zürich, 5. Juli 2012

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. K. Balmer

Dr. iur. A. Brüscheiler