

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE130110-O/U/br

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. Th. Meyer, Präsident, Dr. P. Martin und die Ersatzoberrichterin lic. iur. J. Haus Stebler sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Hürlimann

## Beschluss vom 25. März 2013

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführerinnen

gegen

1. **C.**\_\_\_\_\_**-Stiftung,**
2. **D.**\_\_\_\_\_, c/o E.\_\_\_\_\_ **AG**
3. **F.**\_\_\_\_\_, c/o E.\_\_\_\_\_ **AG**
4. **G.**\_\_\_\_\_,
5. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegner

1, 2, 3, 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. G.\_\_\_\_\_

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahme- und Überweisungsverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich - Limmat vom 11. April 2013, DAST/2013/2595**

---

**Erwägungen:**

**I.**

1. A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin 1) und B.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin 2) erstatteten am 9. April 2013 Anzeige respektive "Privatklage" gegen die C.\_\_\_\_\_ - Stiftung, D.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ sowie Rechtsanwalt lic. iur. G.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner 1-4) und warfen ihnen unter anderem Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB sowie Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne von Art. 325<sup>bis</sup> StGB vor (vgl. Urk. 17/1). Die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (Staatsanwaltschaft) verfügte am 11. April 2013 bezüglich des Tatbestands der Nötigung eine Nichtanhandnahme und überwies die Akten zur Prüfung allfälliger Übertretungen an die Übertretungsstrafbehörde (Urk. 4).
2. Gegen diese Verfügung erhoben die Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 22. April 2013 innert Frist Beschwerde und verlangten unter anderem sinngemäss, die Nichtanhandnahme sei aufzuheben und es sei eine Strafuntersuchung zu eröffnen (Urk. 3).
3. Mit Verfügung vom 14. Mai 2013 wurde die Beschwerdeschrift den Beschwerdegegnern 1-4 sowie der Staatsanwaltschaft zur Stellungnahme übermittelt (Urk. 7). Am 15. Mai 2013 traf eine – an die Staatsanwaltschaft und die hiesige Kammer gerichtete – neuerliche Strafanzeige der Beschwerdeführerinnen vom 14. Mai 2013 ein (Urk. 8). Mit Schreiben vom 16. Mai 2013 wiesen die Beschwerdeführerinnen sodann auf ihre Strafanzeige vom 14. Mai 2013 hin und baten im Wesentlichen um Zustellung aller Eingaben der anderen Verfahrensbeteiligten (Urk. 13). Im Weiteren reichten die Beschwerdeführerinnen mit Schreiben vom

20. Mai 2013 eine "nun bezifferte weitere Klageeinreichung" ein, mit einer "Gesamtaufstellung" der "bezifferten Anträge" der anhängig gemachten Strafanzeigen (Urk. 14). Die Staatsanwaltschaft verzichtete am 17. Mai 2013 auf eine Äusserung zur Beschwerdeschrift der Beschwerdeführerinnen (Urk. 15). Am 29. Mai 2013 verlangten die Beschwerdeführerinnen von der Staatsanwaltschaft, ihnen eine Kopie der Stellungnahme zuzustellen (Urk. 19). Mit Schreiben vom 22. Juni 2013 informierten die Beschwerdeführerinnen über die stattgefundene Schlichtungsverhandlung (Urk. 25). Die Beschwerdegegner 1-4 äusserten sich nach erstreckter Frist (Urk. 18, 24) am 4. Juli 2013 und beantragten die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerinnen (Urk. 26). Mit Verfügung vom 24. Juli 2013 wurde den Beschwerdeführerinnen Frist angesetzt, um zur Eingabe der Beschwerdegegner 1-4 Stellung zu nehmen (Urk. 30). Die Beschwerdeführerinnen äusserten sich nach einer Fristerstreckung (Urk. 33-32) mit Eingabe vom 27. August 2013 (Urk. 36). Diese Eingabe wurde darauf den Beschwerdegegnern 1-4 sowie der Staatsanwaltschaft zur Stellungnahme übermittelt (Urk. 39). Die Staatsanwaltschaft verzichtete auf Vernehmlassung (Urk. 41), die Beschwerdegegner 1-4 äusserten sich nach Fristerstreckungen (Urk. 42a, 46a) mit Eingabe vom 16. Oktober 2013 (Urk. 53).

Die Beschwerdeführerinnen reichten am 30. September 2013 zur Kenntnisnahme wiederum eine neue Strafanzeige ein, welche sie gegen die Beschwerdegegner 1-4 erstattet hatten (Urk. 43). Sodann wurden durch sie mit Eingabe vom 10. Oktober 2013 verschiedene Schreiben eingereicht, darunter eine Aufsichtsbeschwerde sowie ein Ausstandsbegehren gegen die fallführende Assistenzstaatsanwältin (Urk. 47-52). Betreffend das Ausstandsbegehren wurde in der Folge von der hiesigen Kammer ein separates Verfahren eröffnet (Geschäfts-Nr. UA130038).

Die Eingabe der Beschwerdegegner 1-4 (Urk. 53) wurde den Beschwerdeführerinnen am 7. November 2013 zur Kenntnis zugestellt (Urk. 55), worauf diese sich mit Eingabe vom 17. November 2013 vernehmen liessen (Urk. 57). Am 23. November 2013 reichten die Beschwerdeführerinnen eine Eingabe an das Mietgericht des Bezirks Zürich zur Kenntnisnahme ins Recht, worin sie für die be-

vorstehende mietgerichtliche Verhandlung Polizeischutz oder die Durchführung eines Abwesenheitsverfahrens beantragten (Urk. 61).

Die Staatsanwaltschaft teilte mit Eingabe vom 10. Januar 2014 sodann der hiesigen Kammer mit, dass die Verfahrensleitung der von den Beschwerdeführerinnen angestregten Strafverfahren Staatsanwältin lic. iur. Z. Boban übertragen worden sei (Urk. 63).

4.1 Die Beschwerdeführerinnen verlangten im Rahmen des Beschwerdeverfahrens von der hiesigen Kammer gestützt auf § 167 GOG, es sei im Zusammenhang mit angeblich gefälschten Vollmachten Strafanzeige zu erstatten. Die Vollmachten für den Beschwerdegegner 4 seien von einem oder von mehreren Beschwerdegegnern gefälscht worden (Urk. 57 S. 5 und 6).

4.2 Gerichte haben dann Strafanzeige zu erstatten, wenn ein qualifizierter Tatverdacht vorliegt (Hauser/Schweri/Lieber, Kommentar zum GOG, Zürich Basel Genf 2012, § 167 N 4). Allgemeine Hinweise auf strafbare Handlungen reichen nicht aus. Es muss der erhebliche und konkrete Verdacht vorliegen, dass eine Straftat begangen wurde (Landshut, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber: Kommentar zur StPO, Zürich 2010, Art. 302 N 11).

4.3 Vorliegend ist aus den Darlegungen der Beschwerdeführerinnen kein qualifizierter Tatverdacht auf eine Urkundenfälschung zu erkennen. Insbesondere machten sie nicht geltend, die Unterschriften der fraglichen Personen auf den Vollmachten würden nicht mit denjenigen auf anderen Dokumenten übereinstimmen. Am fehlenden qualifizierten Tatverdacht vermögen die von den Beschwerdeführerinnen geltend gemachten Ungereimtheiten oder Auffälligkeiten (vgl. Urk. 57 S. 4-6) nichts zu ändern. So kann weder aufgrund von gemäss den Beschwerdeführerinnen fehlenden "üblichen" Zusätzen zu den Unterschriften H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ (Stempel, Name in Druckbuchstaben unter der Unterschrift), angeblich nicht möglichen Formaten von E-Mailadressen in E-Mails noch aus "typischen Schreibfehlern" in E-Mails, mit welchen die Vollmachten dem Beschwerdegegner 4 gemäss diesem zugestellt worden sind, mit der für einen qualifizierten

Tatverdacht notwendigen, ausreichenden Wahrscheinlichkeit geschlossen werden, Vollmachten seien gefälscht worden.

Unter diesen Umständen ist von der hiesigen Kammer keine Strafanzeige wegen Urkundenfälschung zu erstatten.

5. Aufgrund einer Neukonstituierung der hiesigen Kammer ergeht dieser Beschluss in einer anderen Besetzung als angekündigt.
6. Nur soweit erforderlich, das heisst für die Entscheidungsfindung notwendig, ist nachfolgend auf die Begründung der Staatsanwaltschaft sowie auf die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen und die Ausführungen der Beschwerdegegner 1-4 einzugehen.

## II.

1. Der Strafanzeige der Beschwerdeführerinnen liegt im Wesentlichen ein Konflikt zwischen ihnen als Mieterinnen und der E.\_\_\_\_\_ AG zugrunde, welche die Liegenschaft verwaltet, in der die Beschwerdeführerinnen wohnhaft sind. Bei den Beschwerdegegnern 2 und 3 handelt es sich um Angestellte der E.\_\_\_\_\_ AG. Die Beschwerdegegnerin 1 ist Eigentümerin der fraglichen Liegenschaft. Der Beschwerdegegner 4 ist der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 (Urk. 17/1 S. 1). Im vorliegenden Verfahren vertritt der Beschwerdegegner 4 auch die Beschwerdegegner 2 und 3 (Urk. 26 S. 1).

Offenbar bestehen zwischen den Beschwerdeführerinnen und der E.\_\_\_\_\_ AG seit längerem diverse Unstimmigkeiten wegen verschiedener, von den Beschwerdeführerinnen geltend gemachter Mängel in der Wohnung und in der Liegenschaft (vgl. u.a. Urk. 17/1 / Ordner in der Beilage, Griffe 2-4).

Vorliegend hatten die Beschwerdeführerinnen gegen die Beschwerdegegner Strafanzeige erstattet, nachdem die E.\_\_\_\_\_ AG mit Schreiben vom 18. März 2013 offenbar die Wohnung gekündigt hatte. In ihrer Strafanzeige hatten die Beschwerdeführerinnen im Wesentlichen geltend gemacht, es handle sich dabei um

eine "Rachekündigung", nachdem sie ihnen zustehende Rechte geltend gemacht (z.B. Schadenersatz, Ersatzvornahme), an die Pflichten des Vermieters erinnert (Mängelbeseitigung) und eine Hinterlegung der Mietzinse angedroht hätten. Es sei zu prüfen, ob durch die Kündigung an sich, aber auch durch verschiedene Korrespondenz der Tatbestand der Nötigung erfüllt worden sei. Insbesondere habe der Beschwerdegegner 4 sie durch verschiedene Schreiben genötigt (Urk. 17/1).

In Zusammenhang mit Streitigkeiten betreffend die Hinterlegung des Mietzinses beziehungsweise betreffend die von den Beschwerdeführerinnen geltend gemachten Schadenersatzforderungen haben die Beschwerdeführerinnen wie ausgeführt mehrere Strafanzeigen erstattet. Bei der hiesigen Kammer sind diesbezüglich zwei weitere Beschwerdeverfahren hängig (Geschäfts-Nummern UE130142 und UE130176).

2.1 Die Beschwerdeführerinnen brachten im vorliegenden Verfahren zunächst vor, sämtliche Eingaben des Beschwerdegegners 4 seien aus dem Recht zu weisen, da dieser nicht ordnungsgemäss bevollmächtigt sei. Zur Begründung brachten sie im Wesentlichen vor, die Vollmacht der Beschwerdegegnerin 1 sei ungültig, da der unterzeichnende Stiftungsratspräsident alleine unterzeichnet habe, aber nur kollektivzeichnungsberechtigt sei. Sodann habe der Beschwerdegegner 3 ebenso alleine eine Vollmacht unterzeichnet, obschon er für die E. \_\_\_\_\_ AG lediglich über Kollektivunterschrift verfüge. Man habe nicht gegen ihn persönlich Strafanzeige erstattet, sondern gegen die E. \_\_\_\_\_ AG. Die Vollmacht der Beschwerdegegnerin 2 sei ebenfalls ungültig, da sie, die Beschwerdeführerinnen, nicht gegen diese persönlich, sondern gegen die E. \_\_\_\_\_ AG, deren Arbeitgeberin, Strafanzeige erstattet hätten. Ferner fehle der E. \_\_\_\_\_ AG eine Vollmacht der Beschwerdegegnerin 1. Es gebe zudem keine Rechtsgrundlage, um ungültige Vollmachten nachbessern zu lassen. Vorliegend handle es sich um ungültige und nicht etwa fehlende Vollmachten. Da die vorliegenden Vollmachten zudem lediglich in Kopie und nicht im Original vorlägen, könne eine Urkundenfälschung nicht ausgeschlossen werden (Urk. 36 S. 1-3).

2.2 Die Beschwerdegegner 1-4 hielten in ihrer Stellungnahme bezüglich Bevollmächtigung im Wesentlichen fest, Vollmachten könnten jederzeit verbessert oder nachgereicht werden und reichten eine neue Vollmacht betreffend die Beschwerdegegnerin 1 nach. Sodann führten sie aus, man habe Vollmachten der Beschwerdegegner 2 und 3 persönlich und keine solche der E. \_\_\_\_\_ AG eingereicht, weil in der Verfügung der Staatsanwaltschaft und in denjenigen der hiesigen Kammer die genannten Beschwerdegegner und nicht etwa die E. \_\_\_\_\_ AG als verfahrensbeteiligt geführt worden seien (Urk. 53 S. 3-4).

2.3 Die Beschwerdeführerinnen hielten diesen Ausführungen in ihrer Stellungnahme vom 17. November 2013 im Wesentlichen entgegen, Anscheinsvollmachten würden nicht genügen und es sei nicht zutreffend, dass eine Vollmacht nachgebessert werden könne. Kopierte Vollmachten seien nicht zulässig, seien doch Eingaben per Fax oder solche ohne eigenhändige Unterschrift auch nicht zulässig (Urk. 57 S. 2-3).

2.4 Zunächst ist festzuhalten, dass es grundsätzlich zulässig ist, fehlende Vollmachten nachzureichen oder ungenügende Vollmachten zu verbessern (Lieber, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, a.a.O., Art. 129 N 8). Sodann ist es praxismässig ebenso zulässig wie üblich, in Kopie eingereichte Vollmachten als ausreichend zu betrachten.

Mit Eingabe vom 16. Oktober 2013 reichte der Beschwerdegegner 4 sodann eine Vollmacht der Beschwerdegegnerin 1 ein, welche von zwei kollektivzeichnungsberechtigten Personen unterzeichnet worden war (Urk. 54/1/1; Urk. 37/3).

Nachdem die Staatsanwaltschaft nicht die E. \_\_\_\_\_ AG, sondern deren Mitarbeiter respektive Repräsentanten, die Beschwerdegegner 2 und 3 als beschuldigte Personen in der Nichtanhandnahmeverfügung aufführte, ist nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner 4 keine Vollmacht der E. \_\_\_\_\_ AG beibrachte. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerinnen offensichtlich der Ansicht sind, die E. \_\_\_\_\_ AG habe die von ihnen beanzeigten Handlungen begangen, und gegen diese Anzeige beziehungsweise "Privatklage" erstatteten (Urk. 36 S. 6). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass nur dann ein Unterneh-

men als beschuldigte Person zu führen ist, wenn die Tat keiner bestimmten natürlichen Person zugeordnet werden kann (vgl. Art. 102 Abs. 1 StGB).

Zusammenfassend ist damit der Beschwerdegegner 4 gehörig bevollmächtigt, die Beschwerdegegner 1-3 im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu vertreten. Daraus vermag nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerinnen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen anders interpretieren (vgl. Urk. 36 S. 2).

3. 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 schwer wiegende Ereignisse informiert wurde. Gelangt sie hingegen zum Schluss, dass die fraglichen Straftatbestände 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). Der Zweck der Untersuchung besteht nach Art. 308 Abs. 1 StPO darin, den Sachverhalt so weit zu ermitteln, dass das Vorverfahren entweder mit einem Strafbefehl, einer Anklage oder einer Einstellung abgeschlossen werden kann. Bei der Verfolgung dieses Zwecks steht der Staatsanwaltschaft ein gewisser Ermessensspielraum zu. Dies bedeutet unter anderem, dass die Staatsanwaltschaft nicht jeglicher Spur und jedem Hinweis nachzugehen hat, auch wenn sich eine beschuldigte Person oder ein Geschädigter solches vorstellt. Die Staatsanwaltschaft darf dann – z.B. aufgrund einer Anzeige – die Nichtanhandnahme verfügen, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt oder wenn mit anderen Worten eine Anzeige zum Vornherein aussichtslos ist, weil offensichtlich keine Straftatbestände oder Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Ebenso ist die Nichtanhandnahme zu verfügen, 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: Schmid, Handbuch des schweiz. Strafprozessrechts, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2013,

N 1231; Schmid, StPO Praxiskommentar, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2013, Art. 309 N 3 f., Art. 310 N 1 ff.; Landshut, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, a.a.O., Art. 309 N 19-23, Art. 310 N 2 ff.; sowie auch Schmid, in: Donatsch/Schmid, Kommentar zur Strafprozessordnung des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 4 ff. zu § 38 alt StPO/ZH).

4. Die Staatsanwaltschaft hielt in der angefochtenen Nichtanhandnahmeverfügung fest, die Voraussetzungen für die Eröffnung einer Strafuntersuchung seien nicht gegeben. Zur Begründung führte sie aus, die Beschwerdeführerinnen würden sich betreffend Nötigung hauptsächlich auf den streitigen Mailverkehr beziehen. Diesem Mailverkehr sei jedoch kein genügender Anfangsverdacht betreffend eine Nötigung zu entnehmen. Zur Prüfung, ob Übertretungstatbestände begangen worden seien, seien die Akten der Übertretungsstrafbehörde zu überweisen (Urk. 4 S. 2).

5. Die Beschwerdeführerinnen wenden dagegen in der Beschwerdeschrift im Wesentlichen ein, sie hätten in der "Klage" lediglich strafrechtliche Vergehen geltend gemacht. Es gehe also nicht hauptsächlich um mietrechtliche Angelegenheiten. Es gehe ihnen um eine Bestrafung der Täter. In "Anbetracht unserer Dokumentation und der belegten eindeutigen Rache Kündigung" lägen strafbare Handlungen vor. Betreffend Widerhandlungen im Sinne von Art. 325bis StGB hätten sie sich in der Strafanzeige ausschliesslich auf zwei Einschreibebriefe des Beschwerdegegners 4 bezogen. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nichtanhandnahme seien nicht gegeben (Urk. 3).

6. Die Beschwerdegegner 1-4 hielten in ihrer Stellungnahme betreffend Nötigung im Wesentlichen fest, dem Kündigungsandrohungsschreiben vom 18. Oktober 2012 fehle es an der für eine Nötigung notwendigen Rechtswidrigkeit. Eine Kündigung, welche zur Wiederherstellung des Hausfriedens ausgesprochen worden sei, sei gemäss Bundesgericht nicht rechtsmissbräuchlich. Der Vermieter sei berechtigt, bei einer Situation der Unverträglichkeit unter Mietern gegen eine oder gegen beide Parteien die Kündigung auszusprechen. Im Weiteren sei der Vermieter in einer solchen Situation berechtigt, eine Mahnung und eine Kündigungsandrohung auszusprechen, wobei dies auch gleichzeitig geschehen könne.

Die Kündigungsandrohung im Schreiben vom 18. Oktober 2012 sei ein erlaubtes Mittel gewesen und damit sei ein erlaubter Zweck, die Wiederherstellung des Hausfriedens, verfolgt worden. Die Kündigungsandrohung habe in einem angemessenen Verhältnis zum angedrohten Zweck, der Wiederherstellung des Hausfriedens, gestanden. Das Schreiben vom 26. März 2013 erfülle den Tatbestand der Nötigung nicht, da die Beschwerdeführerinnen mit den darin vorbehaltenen Strafanzeigen nicht zu einem Verhalten hätten gezwungen werden sollen. Vielmehr habe man die Beschwerdeführerinnen darauf hingewiesen, dass sie sich nach Auffassung der Beschwerdegegner 1-4 strafbar gemacht hätten. Eine Strafanzeige dürfe sodann gemäss der Rechtsprechung nur dann nicht angedroht werden, wenn sie völlig unbegründet erscheine und in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Streitgegenstand stünde. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Ferner finde sich im Schreiben vom 26. März 2013 keine Drohung, welche den Tatbestand von Art. 180 StGB erfüllen könnte (Urk. 26 S. 3-5).

7. In ihrer Eingabe vom 27. August 2013 äusserten sich die Beschwerdeführerinnen insofern zu einer Nötigung, indem sie ausführten, die Nichtanhandnahmeverfügung sei "rechtlich unzureichend und sachlich allzu oberflächlich" begründet worden. In Anbetracht der vorgelegten Beweise und der eingeklagten zivilrechtlichen Ansprüche von über Fr. 100'000.– sei dies unangemessen, willkürlich und amtsmissbräuchlich. Es hätte eine Untersuchung eröffnet werden müssen, hätten sie doch Punkt für Punkt bewiesen, dass die "vorgebrachten Klagegründe" wahr seien (Urk. 36 S. 4).

8. In ihrer Stellungnahme vom 16. Oktober 2013 äusserten sich die Beschwerdegegner 1-4 nicht zum Vorwurf der Nötigung (Urk. 53). Auch die Beschwerdeführerinnen führten in ihrer "abschliessenden Stellungnahme" vom 17. November 2013 betreffend Nötigung nichts aus (Urk. 57).

9. Der Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB macht sich strafbar, wer jemanden durch Gewalt oder Androhung ernstlicher Nachteile oder durch andere Beschränkung seiner Handlungsfreiheit nötigt, etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die hier relevante Androhung ernstlicher Nachteile liegt vor, wenn nach der Darstellung des Täters der Eintritt des Nachteils als von seinem Willen abhängig er-

scheint und wenn die Androhung geeignet ist, den Betroffenen in seiner Entscheidungsfreiheit einzuschränken. Sodann muss die Rechtswidrigkeit der Nötigung gesondert geprüft werden. Unrechtmässig ist eine Nötigung nur, wenn das Mittel oder der Zweck unerlaubt sind, das Mittel zum erstrebten Zweck nicht im richtigen Verhältnis steht oder die Verknüpfung zwischen einem an sich zulässigen Mittel und einem erlaubten Zweck rechtsmissbräuchlich oder sittenwidrig ist. In subjektiver Hinsicht ist Vorsatz bzw. Eventualvorsatz erforderlich. Der Vorsatz muss sich auf die Einflussnahme und das abzunötigende Verhalten beziehen. Der Täter will den Willen seines Opfers beugen und es dadurch in dessen rechtlich geschützter Freiheit beschränken oder nimmt dies zumindest in Kauf (vgl. BSK Strafrecht II-Delnon/Rüdy, Art. 181 N 25, 31, 33 und 48; Trechsel/Fingerhuth, in: Trechsel/Pieth [Hrsg.], StGB PK, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2013, Art. 181 N 10-13).

10. Wie bereits erwähnt, hielt die Staatsanwaltschaft in der Nichtanhandnahmeverfügung fest, aus dem vorliegenden E-Mailverkehr der Beschwerdeführerinnen mit hauptsächlich dem Beschwerdegegner 4 sei kein genügender Anfangsverdacht in Bezug auf eine Nötigung zu entnehmen. Es handle sich hauptsächlich um mietrechtliche Angelegenheiten (Urk. 4 S. 1-2).

Die Beschwerdeführerinnen hielten dem im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Wesentlichen in pauschaler Weise entgegen, es gehe nur um strafrechtliche Vergehen; sie hätten ihre Vorbringen bewiesen (vgl. u.a. Urk. 3 S. 2-3). Sie führten im vorliegenden Verfahren jedoch nicht aus, inwiefern sie konkret durch welche Formulierungen in welchen Schreiben genötigt worden wären respektive weshalb der Schluss der Staatsanwaltschaft, es liege kein Anfangsverdacht auf eine Nötigung vor, unzutreffend sei. Betreffend die Schreiben des Beschwerdegegners 4, bezüglich welcher die Beschwerdegegner 1-4 ausführten, weshalb sie nicht nötigend seien (vgl. Urk. 26 S. 3-5), hielten die Beschwerdeführerinnen explizit fest, diese stünden in Zusammenhang mit ihrer Strafanzeige betreffend eine Widerhandlung gegen Art. 325<sup>bis</sup> StGB ("Punkt 1 unserer Privatklage war die wiederholte, vorsätzliche und grobe Verletzung von Art. 325<sup>bis</sup> StGB, worauf wir uns AUSSCHLIESSLICH auf die beiden Einschreibebriefe von RA G. \_\_\_\_\_ bezogen und nicht 'hauptsächlich auf den streitigen Mailverkehr.' "; Urk. 3 S. 3).

Es ist einer Vermieterschaft unbenommen, einer Mieterschaft jederzeit unter Einhaltung der geltenden Formvorschriften zu kündigen. Liegen gewisse Voraussetzungen vor, ist die Kündigung anfechtbar (vgl. Art. 271 und 271a OR), jedoch nicht per se unzulässig. Um eine Kündigung aussprechen zu können, müssen damit keine besonderen Gründe vorliegen. Insbesondere steht es einer Vermieterschaft offen, das Mietverhältnis mit einer ihr nicht genehmen Mieterschaft aufzukündigen. Soweit die Beschwerdeführerinnen geltend machen, sie seien durch die von den Beschwerdegegnern respektive die E.\_\_\_\_\_ AG ausgesprochene Kündigung vom 18. März 2013 genötigt worden, ist deshalb darauf hinzuweisen, dass eine Kündigung an sich den Tatbestand der Nötigung nicht erfüllen kann. Dass eine Wohnungskündigung für die Beschwerdeführerinnen Unannehmlichkeiten nach sich ziehen würde, vermag daran nichts zu ändern. Solche Unannehmlichkeiten sind als Folge der Auflösung eines auf Zeit abgeschlossenen Vertragsverhältnisses ohne weiteres hinzunehmen, soweit die Kündigung rechtlich Bestand hat und keine Erstreckung gewährt wird. Auch den weiteren, von den Beschwerdeführerinnen eingereichten Unterlagen sind keine Anhaltspunkte in Bezug auf nötigende Handlungen seitens der Beschwerdegegner 1-4 zu entnehmen (vgl. Urk. 17 / Ordner). Wie aus den eingereichten Dokumenten zu ersichtlich ist, handelt es sich vorliegend letztlich um eine zivil- respektive mietrechtliche Streitigkeit, sind sich doch die Beschwerdeführerinnen und ihre Vermieterschaft sowie deren Rechtsvertreter betreffend verschiedene Punkte des Mietverhältnisses uneins. Daran vermag auch die Anrufung verschiedener Straftatbestände durch die Beschwerdeführerinnen nichts zu ändern.

11.1 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass von der Staatsanwaltschaft betreffend Nötigung zu Recht die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung verfügt wurde. Es ist aufgrund der vorliegenden Akten nicht ersichtlich, inwiefern sich die Beschwerdegegner 1-4 in einer Weise verhalten haben sollten, welche den Tatbestand der Nötigung erfüllen könnte. Die Beschwerdeführerinnen haben nichts vorgebracht, das daran etwas zu ändern vermöchte.

11.2 Bei diesem Ausgang und nachdem die Staatsanwaltschaft die Strafanzeige der Beschwerdeführerinnen betreffend allfällige Widerhandlungen gegen die Best-

immungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne von Art. 325<sup>bis</sup> StGB in zutreffender Weise an die dafür zuständige Übertretungsstrafbehörde überwiesen hat (vgl. § 90 GOG), erübrigen sich weitere Ausführungen bezüglich dieser Vorwürfe. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen (u.a. Urk. 57 S. 7-8) ist für Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne von Art. 325<sup>bis</sup> StGB die Zuständigkeit der Übertretungsstrafbehörden gegeben. Die Zuständigkeit der Übertretungsstrafbehörden ergibt sich, anders als dies die Beschwerdeführerinnen geltend machen (Urk. 57 S. 8), nicht anhand des "Streitwertes" respektive der Höhe der Zivilansprüche, sondern anhand der im fraglichen Tatbestand enthaltenen Sanktion. Der Tatbestand der Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne von Art. 325<sup>bis</sup> StGB ist mit Busse bedroht; gemäss Art. 103 StGB sind Taten, welche mit Busse bedroht sind, Übertretungen.

12. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

### III.

1. Die Kosten des Verfahrens sind ausgangsgemäss von den Beschwerdeführerinnen zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO). In Anwendung von § 17 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 1'200.– festzusetzen. Die Gebühr ist den Gesuchstellerinnen in solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 418 Abs. 1 und 2 StPO).

2. Die Beschwerdeführerinnen stellen ausdrücklich Anträge zum Zivilpunkt. Sie haben gemäss Art. 436 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 432 Abs. 1 StPO (analog) ausgangsgemäss die sich äussernden Beschwerdegegner 1-4 für ihre Aufwendungen im Beschwerdeverfahren in solidarischer Haftung zu entschädigen.

Die Beschwerdegegner 1-4 machten in ihrer Eingabe vom 4. Juli 2013 für das bisherige Beschwerdeverfahren eine Prozessentschädigung von insgesamt Fr. 4'427.50 (inklusive Mehrwertsteuer) geltend (Urk. 26 S. 8-9). In der Eingabe

vom 16. Oktober 2013 äusserten sie sich nicht zu einer Prozessentschädigung (Urk. 53).

Die Entschädigung der Beschwerdegegner 1-4 für das Beschwerdeverfahren ist angesichts der geltend gemachten Prozessentschädigung und in Beachtung der Bemessungskriterien von § 2 Abs. 1 lit. b-e der Verordnung über die Anwaltsgebühren ([AnwGebV OG]; Bedeutung des Falls, Verantwortung der Verteidigung, notwendiger Zeitaufwand, Schwierigkeit des Falls) sowie in Anwendung von § 19 Abs. 1 AnwGebV OG auf Fr. 1'500.– für jeden der Beschwerdegegner 1-4 (total Fr. 6'000.–; zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) festzusetzen. Nachdem der Beschwerdegegner 4 die Beschwerdegegner 1-3 im vorliegenden Verfahren vertrat, ist diese Prozessentschädigung ihm auszurichten.

**Es wird beschlossen:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt und den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 in solidarischer Haftung je zur Hälfte auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 werden in solidarischer Haftung verpflichtet, dem Beschwerdegegner 4 für die Aufwendungen der Beschwerdegegner 1-4 für das Beschwerdeverfahren eine Prozessentschädigung von insgesamt Fr. 6'480.– zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
  - je die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 (per Gerichtsurkunde)
  - den Beschwerdegegner 4, vierfach, für sich und die Beschwerdegegner 1-3 (per Gerichtsurkunde)
  - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (gegen Empfangsbestätigung)sowie - nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel - an
  - die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 17)

5. Rechtsmittel:

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

Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der 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.

Zürich, 25. März 2013

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

f

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Th. Meyer

lic. iur. R. Hürlimann