

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE200314-O/U

Verfügung vom 24. Dezember 2021

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____,

gegen

1. **B.** _____,

2. **Statthalteramt Bezirk Meilen,**

Beschwerdegegner

1 verteidigt durch Rechtsanwältin MLaw Y. _____,

betreffend **Einstellung**

Beschwerde gegen die Einstellungsverfügung des Statthalteramts des Bezirks Meilen vom 17. September 2020, ST.2019.1933

Erwägungen:

I.

1. Am 11. Juli 2019 erstattete A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Anzeige gegen B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) wegen Missachtung eines gerichtlichen Verbots gemäss Art. 258 ZPO und stellte einen entsprechenden Strafantrag (Urk. 13/2). Mit Verfügung vom 17. September 2020 stellte das Statthalteramt Bezirk Meilen (nachfolgend: Statthalteramt) das Verfahren gegen die Beschwerdegegnerin 1 ein (Urk. 6).

2. Hiergegen liess die Beschwerdeführerin innert Frist Beschwerde erheben und folgende Anträge stellen (Urk. 2 S. 2):

- "1. Dispositivziffer 1 der Einstellungsverfügung vom 17.09.2020 des Statthalteramts Bezirk Meilen im Verfahren ref. ST.2019.1933 / MP sei aufzuheben.
2. Die Sache sei an das Statthalteramt Bezirk Meilen zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7,7 % MwSt. und Spesen) zu Lasten des Staates und der Beschwerdegegnerin vor allen Instanzen."

3. Innert der mit Verfügung vom 5. Oktober 2020 angesetzten Frist leistete die Beschwerdeführerin eine Prozesskaution von Fr. 1'500.– (Urk. 7, 10). Mit Verfügung vom 3. November 2020 wurde dem Statthalteramt sowie der Beschwerdegegnerin 1 Frist zur (freigestellten) Stellungnahme angesetzt (Urk. 11). Das Statthalteramt beantragte in seiner Eingabe vom 9. November 2020 die Abweisung der Beschwerde und verwies bezüglich der Begründung auf die angefochtene Einstellungsverfügung (Urk. 12). Mit Eingabe vom 11. November 2020 liess die Beschwerdegegnerin 1 anzeigen, dass sie anwaltlich vertreten sei, und gleichzeitig um eine Fristerstreckung ersuchen, welche ihr gewährt wurde (vgl. Urk. 15). Mit Eingabe vom 25. November 2020 liess sie sich vernehmen und folgende Anträge stellen (Urk. 18 S. 2):

"Es seien die Anträge der Beschwerdeführerin abzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beschwerdeführerin."

Mit Verfügung vom 27. November 2020 wurde der Beschwerdeführerin aufgegeben, eine weitere Prozesskaution von einstweilen Fr. 2'000.– zu leisten, da die Beschwerdegegnerin 1 nunmehr anwaltlich vertreten werde. Gleichzeitig wurde ihr Frist zur Replik angesetzt (Urk. 21). Innert Frist ging die zusätzliche Prozesskaution ein (vgl. Urk. 23). Zudem liess sich die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 23. Dezember 2020 vernehmen (Urk. 24). Nach entsprechender Fristansetzung (vgl. Urk. 26) liess sich die Beschwerdegegnerin 1 – nach einmaliger Fristerstreckung (vgl. Urk. 29) – mit Eingabe vom 25. Februar 2021 vernehmen und ihre Anträge wie folgt ergänzen (Urk. 31 S. 2):

"1. Es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2. *Eventualiter*: Es sei die Beschwerde abzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beschwerdeführerin."

Das Statthalteramt liess sich innert Frist nicht vernehmen. Nach Zustellung der Duplik (vgl. Urk. 33) liess die Beschwerdeführerin am 10. März 2021 Stellung nehmen (Urk. 35).

4. Soweit erforderlich, d. h. für die Entscheidungsfindung notwendig, ist nachfolgend auf die Begründung des Statthalteramts sowie die Vorbringen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 1 näher einzugehen.

II.

1. Die Beschwerdeinstanz hat von Amtes wegen zu prüfen, ob ein Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert ist, da es sich bei der Legitimation um eine Prozessvoraussetzung handelt (vgl. Schmid/Jositsch, Handbuch des schweizerischen Strafprozessrechts, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2017, N 317 f. und 321). Gemäss Art. 382 Abs. 1 StPO kann jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheides hat, ein Rechtsmittel ergreifen. Ein rechtlich geschütztes Interesse ergibt sich daraus, dass die betreffende Person durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar in ihren Rechten betroffen, d. h. beschwert ist; lediglich eine (mittelbare oder faktische) Reflexwirkung genügt nicht (Lieber, in: Donatsch/Lieber/Summers/Wohlers, Kommentar zur

StPO, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 382 N 7). In seinen Rechten unmittelbar verletzt und geschädigt im Sinne von Art. 115 StPO ist mithin, wer Träger des durch die verletzte Strafnorm geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsguts ist (BGE 138 IV 258 E. 2.2).

2. Der Beschwerdegegnerin 1 wird zusammengefasst vorgeworfen, am 1. Mai 2019 ihr Fahrzeug auf dem Grundstück D._____-weg ... (Kat. Nr. 1) parkiert bzw. dieses befahren zu haben und damit ein gerichtliches Verbot missachtet zu haben (vgl. Urk. 13).

3. Die Beschwerdegegnerin 1 lässt in der Replik vorbringen, es stelle sich die Frage, ob die Beschwerdeführerin überhaupt zur Stellung des Strafantrags berechtigt gewesen sei. Bestehe bezüglich der mit der Verbotsnorm belegten Fläche ein beschränkt (recte: beschränktes) dingliches Recht, sei ausschliesslich der Inhaber des beschränkt (recte: beschränkten) dinglichen Rechts antragsberechtigt, in casu also Herr E.____ und nicht die Beschwerdeführerin. Mangels Legitimation sei somit nicht auf die Beschwerde einzutreten (Urk. 31 S. 3).

4. Die Beschwerdeführerin lässt hierzu zusammengefasst vorbringen, antragsberechtigt sei der Verbotsnehmer. Verbotsnehmer sei der dinglich Berechtigte, der zugleich Besitzer sei. Sie sei Eigentümerin und Besitzerin des fraglichen Grundstücks. Nur weil dem Grundstück "E._____" das dingliche Recht zur Mitbenutzung eingeräumt werde, entfalle ihr dingliches Recht (Eigentum) nicht. Dass dem Grundstück "E._____" lediglich ein Mitbenutzungsrecht eingeräumt worden sei, ergebe sich aus dem Inhalt der Dienstbarkeit (Urk. 35 S. 3).

5. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin und Besitzerin des fraglichen Grundstücks (Kat. Nr. 1; vgl. Urk. 3/4) durch eine mutmassliche Verletzung des gerichtlichen Verbots unmittelbar in ihren Rechten betroffen (vgl. hierzu BSK ZPO-Tenchio/Tenchio, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 258 N 24; Göksu, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 258 N 24). Damit ist sie beschwerdelegitimiert.

6. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

III.

1. Das Statthalteramt führt in der angefochtenen Einstellungsverfügung im Wesentlichen aus, der Beschwerdegegnerin 1 werde vorgeworfen, am 1. Mai 2019, 17:59 Uhr, ihr Fahrzeug in Missachtung eines richterlich verfügten Verbotes auf dem Grundstück D.____-weg ... parkiert zu haben. Die Beschwerdegegnerin 1 habe angegeben, die letzten drei Jahre Mieterin der Liegenschaft der Familie F.____ (Kat. Nr. 2) gewesen zu sein. Am fraglichen Tag habe sie ihren Umzugstermin gehabt und sei zu diesem Zweck über das Grundstück der Beschwerdeführerin gefahren und habe dort eingeladen. Das Grundstück "F.____" (Kat. Nr. 2) grenze an das Grundstück der Beschwerdeführerin (Kat. Nr. 3; recte: 1). Zudem grenze das Grundstück des Eigentümers E.____ (Kat. Nr. 4) an die beiden zuvor genannten Grundstücke. Zugunsten des Grundstücks "F.____" und zulasten des Grundstücks "E.____" bestünden zwei als Grunddienstbarkeiten eingetragene Nutzungsrechte, nämlich die Benützung eines Abstellraums und das Mitbenützungsrecht am Zivilschutzraum. Das Grundstück "E.____" genieße ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des Grundstücks der Beschwerdeführerin (Urk. 6 S. 1). Der Vorteil dieses Fuss- und Fahrwegrechts komme nach herrschender Lehre auch dem am herrschenden Grundstück dinglich Berechtigten zugute, also dem Grundstück der Eigentümerin sowie deren Bewohner und Besucher. Das Nutzungsrecht der Eigentümerin F.____ am Grundstück "E.____" erstrecke sich auch auf das diesem Grundstück zustehende Wegrecht über das Grundstück der Beschwerdeführerin. Aufgrund der vorliegenden Akten könne der Beschwerdegegnerin 1 ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgeworfen werden (Urk. 6 S. 2).

2. Die Beschwerdeführerin lässt hierzu im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes vorbringen: Das Haus auf dem Grundstück "F.____" (D.____-weg ...), inkl. zweier Parkplätze nördlich des Gebäudes, sei vermietet. Der Fahrweg zu diesen Parkplätzen führe über ihr Grundstück. Der Vorplatz ihres Grundstücks sei

deshalb bis zur Genehmigung des gerichtlichen Verbots mit Urteil vom 25. Juni 2018 stark befahren worden (Urk. 2 S. 4). In letzter Zeit nehme der widerrechtliche Verkehr wieder zu. Auf ihrem Grundstück laste kein Fuss- und Fahrweg zugunsten des Grundstücks "F._____". Ein solches existiere zugunsten des Grundstücks "E._____". Auf dem Grundstück "E._____ " laste ferner ein Benutzungsrecht an einem Abstellraum und ein Mitbenutzungsrecht am Zivilschutzraum zugunsten des Grundstücks "F._____ " (Urk. 2 S. 5). Die Beschwerdegegnerin 1 habe am 1. Mai 2019, 17:59 Uhr, ihr Grundstück mit dem Auto überquert. Ihr sei bekannt gewesen, dass sie nicht berechtigt gewesen sei, das Grundstück zu befahren (Urk. 2 S. 6). Mit der Begründung in der angefochtenen Verfügung werde das fragliche richterliche Verbot faktisch "ausgehobelt", weshalb sie (die Beschwerdeführerin) sich gezwungen sehe, eine gerichtliche Klärung zu erwirken (Urk. 2 S. 7).

Der Inhalt des Wegrechts ergebe sich nicht aus dem Grundbucheintrag, weshalb auf den Begründungsakt (Grundbuchbeleg) abzustellen sei. Gemäss diesem sei lediglich der "jeweilige Eigentümer" des Grundstücks "E._____ " berechtigt, das Wegrecht auf ihrem Grundstück auszuüben. Eine Berechtigung für Mieter des Grundstücks "F._____ " ergebe sich nicht aus dem Beleg. Die in der Einstellungsverfügung scheinbar vertretene Auffassung, wonach einem herrschenden Grundstück generell die dinglichen Rechte des beherrschten Grundstücks zugutekommen würden, finde keine Stütze in Lehre und Rechtsprechung. Die Eigentümerin des Grundstücks "F._____ " wäre als Dienstbarkeitsberechtigte am Grundstück "E._____ " höchstens berechtigt, das Wegrecht zu benutzen, um zum fraglichen Abstellraum und in den Zivilschutzraum zu gelangen (Urk. 2 S. 8). Beides sei jedoch ohne Weiteres vom Grundstück "F._____ " aus möglich, weshalb mangels Interesses keine Berechtigung des Grundstücks "F._____ " am Wegrecht bestehe. Indem die Beschwerdegegnerin 1 unberechtigterweise das mit richterlichem Verbot versehene Grundstück zu Zügelzwecken befahren habe, habe sie sich strafbar gemacht (Urk. 2 S. 9).

3. Die Beschwerdegegnerin 1 lässt hierzu im Wesentlichen zusammengefasst geltend machen, das richterliche Verbot habe aufgrund der Dienstbarkeitsberech-

tigung des Grundstücks "F._____" für sie als Mieterin der Familie F._____ keine Gültigkeit (Urk. 18 S. 3). Das Grundstück "F._____" sei am Grundstück "E._____" berechtigt, inkl. Zugangsrecht zum Abstellraum/Zivilschutzraum. Der Zugang könne von der Strasse aus nur über das Grundstück der Beschwerdeführerin erfolgen, weshalb in logischer Konsequenz das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Grundstücks "E._____" auch zugunsten des Grundstücks "F._____" genutzt werden müsse (Urk. 18 S. 4). Als Mieterin des berechtigten Grundstücks "F._____" sei sie berechtigt gewesen, das Grundstück der Beschwerdeführerin zu überqueren. Zudem sei dem Mietvertrag zu entnehmen, dass sie einen Autoabstellplatz im Freien zur Wohnung dazu gemietet habe. Dieser Parkplatz sei ohne Nutzung des Fuss- und Fahrwegrechts des Grundstücks "E._____" aber nicht erreichbar. Zudem wären ohnehin die Voraussetzungen eines Notwegs i. S. v. Art. 694 ZGB zugunsten des Grundstücks "F._____" gegeben (Urk. 18 S. 5). Ferner sei das Fuss- und Fahrwegrecht von Familie F._____ während rund 20 Jahren widerspruchslos genutzt worden. Die Beschwerdeführerin habe die Nutzung geduldet. Es sei davon auszugehen, dass sie gar nicht gewusst habe, dass eine Eintragung im Grundbuch damals schlicht vergessen worden sei und die Berechtigung des Grundstücks "F._____" nicht direkt aus dem Grundbuch hervorgehe, sondern abgeleitet über das Grundstück "E._____" bestehe (Urk. 18 S. 9).

4. In der Replik lässt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vorbringen, die Beschwerdegegnerin 1 sei nicht berechtigt gewesen, ihr Grundstück zu befahren. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1, wonach die Eigentümer, Mieter und Besucher der Liegenschaft "F._____" abgeleitet berechtigt seien, ihr Grundstück zu überqueren, um zum Grundstück "F._____" zu gelangen, stünden im Widerspruch zu den sachenrechtlichen Grundprinzipien (Urk. 24 S. 4). Die Berechtigung des Grundstücks "F._____" wäre – unter Voraussetzung, dass ein Nutzen bestehe – auf die Ausübung seines Benutzungsrechts am Abstell- und Zivilschutzraum beschränkt (Urk. 24 S. 5). Es sei jedoch unerheblich, ob ein Eigentümer oder Mieter des Grundstücks "F._____" einen Nutzen aus dem Wegrecht für die Benutzung des Abstell- und Zivilschutzraums auf dem Grundstück "E._____" habe. Die Beschwerdegegnerin 1 habe gemäss eigenen Ausführungen das Grundstück am 1. Mai 2019 mit ihrem Fahrzeug befahren, um dieses auf dem

Parkplatz "F._____" abzustellen und ihre Habseligkeiten darin einzuladen und nicht zwecks Nutzung des Abstell- oder Zivilschutzraums (Urk. 24 S. 6). Das Fuss- und Fahrwegrecht sei offensichtlich nur zum Zweck begründet worden, um dem Grundstück "E._____" eine direkte Zufahrt von der Strasse her zu verschaffen. Die Ausdehnung der Berechtigung auf das Grundstück "F._____" liefe auf eine unzulässige Änderung des ursprünglichen Zwecks der Dienstbarkeit hinaus. Zudem würde damit für ihr Grundstück eine erhebliche Mehrbelastung entstehen. Im Übrigen würden auch Inhalt und Umfang des Benützungrechts am Abstellraum, das Mitbenützungrecht am Zivilschutzraum und das Benützungrecht der Garage und des Garagenvorplatzes sowie des Treppenaufgangs im Freien keine Nutzung des Fuss- und Fahrwegrechts durch das Grundstück "F._____" zulassen (Urk. 24 S. 8). Ferner sei es unzutreffend, dass das Fuss- und Fahrwegrecht widerspruchlos über 20 Jahre genutzt worden sei. Bis ins Jahr 2014 habe Frau ... F._____, die über kein Fahrzeug verfügt habe, das Grundstück "F._____" bewohnt. Erst die nachfolgenden Mieterinnen, Frau G._____ und die Beschwerdegegnerin 1, hätten über ein Fahrzeug verfügt. Sie (die Beschwerdeführerin) habe die Nutzung des Fuss- und Fahrwegrechts nicht geduldet. Eine solche Duldung wäre jedoch ohnehin ohne Belang. Mangels Grundbucheintrag verfüge das Grundstück "F._____" über keine dingliche Berechtigung zur Überquerung ihres Grundstücks (Urk. 24 S. 23).

5. Die Beschwerdegegnerin 1 lässt hierzu in der Duplik im Wesentlichen Folgendes ausführen: Das Fahrwegrecht führe direkt zum Grundstück "F._____" und nicht zum Grundstück "E._____". Der Zweck sei also ohnehin die Zufahrt zum Grundstück "F._____". Das Grundstück "E._____" könne nicht mit einem Fahrzeug erreicht werden (Urk. 31 S. 4). Herr E._____ parkiere seine Autos auf dem Grundstück "F._____", die von ihm genutzte Garage gehöre der Familie F._____, woran er dienstbarkeitsberechtigt sei (Urk. 31 S. 5). Sodann könne das Grundstück "F._____" seine Dienstbarkeit am Grundstück "E._____" ohne Ausübung des Fahrwegrechts nicht ausüben, da zwischen der Strasse und dem Grundstück "F._____" das Grundstück der Beschwerdeführerin liege (Urk. 31 S. 6). Ferner sei es zwar richtig, dass bis 2014 die Liegenschaft "F._____" von Frau ... F._____ bewohnt worden sei und diese über kein Auto verfügt habe. Dennoch sei der

Fahrweg regelmässig genutzt worden. ... F._____ sei über die Dauer von 20 Jahren mindestens drei Mal pro Woche besucht worden (Urk. 31 S. 7). Art. 738 Abs. 2 ZGB halte fest, dass sich der Inhalt einer Dienstbarkeit auch aus der Art, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in guten Treuen ausgeübt worden sei, ergebe (Urk. 31 S. 8). Zudem sei sie (die Beschwerdegegnerin 1) gutgläubig davon ausgegangen – sie habe ja sogar einen Parkplatz angemietet gehabt –, dass sie zum Kreis der Berechtigten gehört habe. Aufgrund des fehlenden Vorsatzes könne sie ohnehin nicht strafbar gemacht werden. Auch ein allfälliger Eventualvorsatz könne ihr nicht vorgeworfen werden, sei sie doch der festen inneren Überzeugung gewesen, nichts Unrechtes zu tun (Urk. 31 S. 9).

IV.

1. Gemäss Art. 357 Abs. 1 StPO haben die zur Verfolgung und Beurteilung von Übertretungen eingesetzten Verwaltungsbehörden die Befugnisse der Staatsanwaltschaft. Dabei richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Strafbefehlsverfahren (Art. 357 Abs. 2 StPO), d. h. nach den Art. 352-356 StPO. Ist der Übertretungstatbestand nicht erfüllt, stellt die Übertretungsstrafbehörde das Verfahren mit einer kurz begründeten Verfügung ein (Art. 357 Abs. 3 StPO). Die Erhebung einer Anklage durch die Verwaltungsbehörde ist gesetzlich nicht vorgesehen. Da die Verwaltungsbehörde keine Anklage erheben kann, hat sie bei einem von der beschuldigten Person bestrittenen Tatvorwurf somit in Beurteilung der Beweislage zu entscheiden, ob ein Strafbefehl oder eine Einstellungs- bzw. Nichtanhandnahmeverfügung zu erlassen ist. Dabei ist der für die Staatsanwaltschaft bei zu verfolgenden Vergehen und Verbrechen geltende Grundsatz "in dubio pro duriore" – der verlangt, dass im Zweifel das Verfahren seinen Fortgang nimmt – durch die Verwaltungsbehörde nicht strikt anzuwenden. Mit anderen Worten hat die Verwaltungsbehörde nicht zwingend einen Strafbefehl zu erlassen, wenn gewisse Zweifel an einer klaren Strafflosigkeit bestehen (vgl. Beschluss der hiesigen Kammer vom 17. Februar 2014, Geschäfts-Nr. UE130180, E. II. 2. mit weiteren Hinweisen; Verfügung der hiesigen Kammer vom 31. Januar 2017, Geschäfts-Nr. UE160133, E. III.1., publiziert in der Entscheidsammlung [www.gerichte-zh.ch]).

2. Wer an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, kann beim Gericht beantragen, dass jede Besitzesstörung zu unterlassen ist und eine Widerhandlung auf Antrag mit einer Busse bis zu Fr. 2'000.– bestraft wird (Art. 258 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Ein solches gerichtliches Verbot wurde betreffend das Grundstück der Beschwerdeführerin am D.____-weg ... in H.____ mit Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirks Meilen vom 25. Juni 2018 auf Gesuch der Beschwerdeführerin hin verhängt und lautet wie folgt (Urk. 3/3 S. 2, 13/3):

"Unberechtigten wird das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf der Liegenschaft Grundbuch Blatt H5, Kat. Nr. 1, D.____-weg ..., H.____, unter Androhung einer Polizeibusse bis CHF 2'000.– untersagt.

Von diesem Verbot ausgenommen sind die Bewohner und deren Besucher der Liegenschaften D.____-weg ... und D.____-weg ..., H.____ sowie Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit."

Aus der Formulierung des gerichtlichen Verbots ergibt sich, dass Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit vom Verbot ausgenommen sind. Auf dem fraglichen Grundstück lastet unter anderem ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück "E.____", welches im Kaufvertrag vom 29. November 1991 zwischen der Kommanditgesellschaft F'.____ & Co. als Verkäuferin und E'.____ und I.____ als Käufer betreffend das Grundstück "E.____" vereinbart wurde. Weiter wurde damals ein Benützungsrecht der Garage und des Garagenvorplatzes sowie des Treppenaufganges im Freien zugunsten Grundstück "E.____" und zu Lasten Grundstück "F.____" vereinbart (Urk. 19/6 S. 5). Ferner wurde ein Benützungsrecht an einem Abstellraum sowie ein Mitbenützungsrecht am Zivilschutzraum zugunsten Grundstück "F.____" und zu Lasten Grundstück "E.____" vereinbart (Urk. 19/6 S. 6). Umstritten ist, wer konkret als Dienstbarkeitsberechtigter vom obgenannten Verbot ausgenommen ist. Dies kann vorliegend jedoch offenbleiben. Gemäss Mietvertrag zwischen F'.____ und der Beschwerdegegnerin 1 vom 24. bzw. 27. September 2016 hat die Beschwerdegegnerin 1 den 2 1/2-Zimmer-Hausteil am D.____-weg ..., inkl. Autoabstellplatz im Freien, per 1. Oktober 2016 gemietet (Urk. 19/4). Als Mieterin eines Autoabstellplatzes durfte die Beschwerdegegnerin 1 davon ausgehen, dass sie zum Kreis der Berechtigten gehört, die das fragliche Grundstück befahren durften. Es kann

ihr jedenfalls nicht nachgewiesen werden, vorsätzlich eine Besitzesstörung begangen bzw. vorsätzlich gegen das gerichtliche Verbot verstossen zu haben. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin 1 mit Schreiben vom 4. Dezember 2018 mitteilen liess, dass diese nicht berechtigt sei, ihr Grundstück zu befahren oder zu begehen, wobei ihr bis auf Zusehen hin die Begehung des Vorplatzes zu Fuss gestattet werde (Urk. 3/7), zumal es sich hierbei lediglich um eine Parteibehauptung handelt.

3. Das Statthalteramt hat die Strafuntersuchung gegen die Beschwerdegegnerin 1 somit zu Recht eingestellt. Die Beschwerde ist abzuweisen.

V.

1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO). In Anwendung von § 17 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 1'200.– festzusetzen und mit der geleisteten Kautions zu verrechnen.

2. Da es sich vorliegend um ein Antragsdelikt handelt, hat die Beschwerdeführerin die obsiegende anwaltlich verteidigte Beschwerdegegnerin 1 für ihre im Beschwerdeverfahren getätigten Aufwendungen zu entschädigen (vgl. BGE 147 IV 47 E. 4.2.5 f.). Eine Honorarnote wurde nicht eingereicht. Unter Berücksichtigung der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls sowie der Verantwortung und eines angemessenen Zeitaufwands der Rechtsvertreterin ist die Entschädigung auf Fr. 1'500.–, zuzüglich 7,7 % MwSt., festzusetzen (§ 19 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 lit. b–e AnwGebV). Die Entschädigung ist der Beschwerdegegnerin 1 aus der von der Beschwerdeführerin geleisteten Kautions von der Gerichtskasse zu überweisen.

3. Im Mehrbetrag ist die Kautions der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten, unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates.

Es wird verfügt:

(Oberrichter lic. iur. A. Flury)

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und mit der geleisteten Kautions verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 1 eine Prozessentschädigung von Fr. 1'615.50 zu bezahlen. Die Entschädigung wird der Beschwerdegegnerin 1 aus der von der Beschwerdeführerin geleisteten Kautions von der Gerichtskasse überwiesen.
4. Im Mehrbetrag wird die Kautions der Beschwerdeführerin zurückerstattet, unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates.
5. Schriftliche Mitteilung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, zweifach, für sich und die Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
 - die Verteidigerin der Beschwerdegegnerin 1, zweifach, für sich und die Beschwerdegegnerin 1, unter Beilage einer Kopie von Urk. 35 (per Gerichtsurkunde)
 - das Statthalteramt Bezirk Meilen, unter Beilage einer Kopie von Urk. 35 (gegen Empfangsbestätigung)

sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel an:

- das Statthalteramt Bezirk Meilen, unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 13; gegen Empfangsbestätigung)
 - die Zentrale Inkassostelle der Gerichte (elektronisch).
6. 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.

Hinweis: Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden.

Zürich, 24. Dezember 2021

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Flury

lic. iur. Ch. Negri