

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE210020-O/U/BEE

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. A. Flury, Präsident, und lic. iur. D. Oehninger,  
Ersatzoberrichterin lic. iur. S. Mathieu und Gerichtsschreiber Dr. iur.  
S. Christen

## Beschluss vom 15. März 2022

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ Immobilien AG,**  
Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. \_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X2. \_\_\_\_\_

gegen

1. **B. \_\_\_\_\_,**

2. **Staatsanwaltschaft See/Oberland,**  
Beschwerdegegner

betreffend **Einstellung**

**Beschwerde gegen die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft  
See/Oberland vom 4. Januar 2021, B-1/SK/2020/10038294**

## Erwägungen:

### I.

1. Die C.\_\_\_\_\_ Immobilien AG ist Verwalterin der Wohnung an der D.\_\_\_\_\_-Strasse 1 in ... E.\_\_\_\_\_ [Ortschaft] (Urk. 17/1). Vermieterin dieser Wohnung ist die A.\_\_\_\_\_ Immobilien AG (vgl. Urk. 17/8/2).

Am 15. September 2020 erstattete die C.\_\_\_\_\_ Immobilien AG, vertreten durch F.\_\_\_\_\_, Strafanzeige gegen B.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ wegen Sachbeschädigung bei der Kantonspolizei Zürich, Polizeistation E.\_\_\_\_\_ (Urk. 17/1). Am 29. Oktober 2020 stellte F.\_\_\_\_\_ Strafantrag wegen Sachbeschädigung gegen B.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ (Urk. 17/7/1). B.\_\_\_\_\_ wird vorgeworfen, er habe während des Mietverhältnisses von Juli 2008 bis August 2020 die Wohnung an der D.\_\_\_\_\_-Strasse 1 in ... E.\_\_\_\_\_ über die Jahre hinweg beschädigt, so dass nach seinem Auszug im August 2020 eine Totalrenovation erforderlich gewesen und ein Schaden von Fr. 68'175 entstanden sei (Urk. 3/3). G.\_\_\_\_\_ soll von 2016 bis 2020 bei B.\_\_\_\_\_ gewohnt haben (vgl. Urk. 17/5 S. 2).

Die Staatsanwaltschaft See/Oberland erliess am 4. Januar 2021 eine Einstellungsverfügung betreffend das Verfahren gegen B.\_\_\_\_\_ (Urk. 3/3).

2. Die A.\_\_\_\_\_ Immobilien AG erhebt Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich (Urk. 2). Sie beantragt die Aufhebung der Einstellungsverfügung. Die Staatsanwaltschaft sei anzuweisen, das Strafverfahren betreffend Sachbeschädigung gegen B.\_\_\_\_\_ wieder aufzunehmen.

B.\_\_\_\_\_ hat sich nicht vernehmen lassen (Urk. 14 und Urk. 19). Die Staatsanwaltschaft hat Stellung genommen (Urk. 16) und die Akten eingereicht (Urk. 17). Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die A.\_\_\_\_\_ Immobilien AG hält in der Replik an ihren Anträgen fest (Urk. 22). Die Staatsanwaltschaft und B.\_\_\_\_\_ haben nicht dupliziert (vgl. Urk. 24-26).

3. Aufgrund der hohen Geschäftslast der Kammer und der ergriffenen Entlastungsmassnahme sowie mit Blick auf das Beschleunigungsgebot ergeht dieser Entscheid teilweise nicht in der den Parteien angekündigten Besetzung.

## II.

1.

1.1 Angefochten ist eine Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft. Dagegen ist die Beschwerde beim Obergericht zulässig (Art. 393 Abs. 1 lit. a und Art. 322 Abs. 2 StPO sowie § 49 GOG).

1.2 Die Staatsanwaltschaft hat das Strafverfahren gegen den Beschwerdegegner 1 in Dispositiv-Ziffer 1 eingestellt und in Dispositiv-Ziffer 2 die Zivilklage auf den Zivilweg verwiesen. In Dispositiv-Ziffer 3 hat die Staatsanwaltschaft Gegenstände beschlagnahmt und eingezogen. In Dispositiv-Ziffer 4 hat die Staatsanwaltschaft Gegenstände und Vermögenswerte freigegeben (Urk. 3/3).

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Einstellungsverfügung, ohne einzelne Dispositiv-Ziffern davon auszunehmen (vgl. Urk. 2 S. 2). Die Beschwerdeführerin äussert sich in der Beschwerde weder zu ihrer Legitimation noch inhaltlich zu den Dispositiv-Ziffern 3 und 4 der Einstellungsverfügung. In Bezug auf die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten.

1.3 Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist - mit Ausnahme des Gesagten und unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen - einzutreten.

2. Gemäss Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO eröffnet die Staatsanwaltschaft eine Strafuntersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt. Sie erhebt nach Art. 324 Abs. 1 StPO beim zuständigen Gericht Anklage, wenn sie aufgrund der Untersuchung die Verdachtsgründe als hinreichend erachtet und keinen Strafbefehl erlassen kann. Gemäss Art. 319 Abs. 1 StPO verfügt sie die Einstellung des Verfahrens, wenn kein Tatverdacht erhärtet ist, der ei-

ne Anklage rechtfertigt (lit. a), wenn kein Straftatbestand erfüllt ist (lit. b) oder wenn Prozessvoraussetzungen definitiv nicht erfüllt werden können oder Prozesshindernisse aufgetreten sind (lit. d). Der Entscheid über die Einstellung des Verfahrens richtet sich nach dem Grundsatz "in dubio pro duriore" (vgl. Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 2 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 319 Abs. 1 StPO und Art. 324 Abs. 1 StPO). Danach darf eine Einstellung durch die Staatsanwaltschaft grundsätzlich nur bei klarer Strafflosigkeit oder offensichtlich fehlenden Prozessvoraussetzungen angeordnet werden. Erscheint eine Verurteilung wahrscheinlicher als ein Freispruch, ist - sofern die Erledigung mit einem Strafbefehl nicht in Frage kommt - Anklage zu erheben. Soweit ein Freispruch genauso wahrscheinlich ist 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. Den kantonalen Instanzen steht bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen ein gewisser Spielraum des Ermessens zu (Urteil des Bundesgerichts 6B\_1391/2020 vom 1. Dezember 2021 E. 4.1 mit Hinweisen).

3. Die Staatsanwaltschaft erwog in der Einstellungsverfügung, die Wohnung sei nach dem Auszug des Beschwerdegegners 1 und von G.\_\_\_\_\_ in einem verwahrlosten, verdreckten, schimmlichen Zustand gewesen und es hätten gewisse Beschädigungen vorgelegen. Es sei jedoch schwierig zu unterscheiden, welche Beschädigungen durch (übermässigen oder unsachgemässen) Gebrauch oder durch (zumindest eventual-) vorsätzliches Beschädigen verursacht worden sein könnten. Das Mietverhältnis habe seit dem Jahr 2008 bestanden und im Übergabeprotokoll sei der Zustand der Einrichtung beim Einzug als i.O. und teilweise mit Mängeln verzeichnet. Es sei anzunehmen, dass diverse Einrichtungsgegenstände und Bestandteile der Wohnung ihre Lebensdauer bereits überschritten hätten. Es sei daher schwierig zu unterscheiden, ob ein Ermüdungsbruch oder eine Beschädigung durch den Beschwerdegegner 1 stattgefunden habe. Übermässiger und unsachgemässer Gebrauch während der Mietdauer seien nicht mit einem straf-

rechtlichen Eventualvorsatz gleichzusetzen. Der Beschwerdegegner 1 bestreite eine mutwillige Beschädigung. Diese Aussage werde von G. \_\_\_\_\_ gestützt. Falls überhaupt, so habe der Beschwerdegegner 1 wohl lediglich einzelne Sachen (eventual-)vorsätzlich beschädigt, nicht jedoch die ganze Wohnung. Es gebe keine Bilder vom Zustand der Wohnung im Jahre 2008. In welchem Zustand sich die Wohnung befunden habe, lasse sich damit nicht abschliessend beurteilen. Von Zeugen sei nicht zu erwarten, dass sie sich an den Zustand einer Mietwohnung im Jahr 2008 zu erinnern vermögen. Der Zustand der Wohnung beim Auszug des Beschwerdegegners 1 sei zwar fotografisch festgehalten worden. Die Beschwerdeführerin habe es jedoch unterlassen, die einzelnen von ihr behaupteten Sachbeschädigungen zu benennen und detailliert aufzuführen. Schon aufgrund der zwölfjährigen Mietdauer sei davon auszugehen, dass diverse Abnutzungserscheinungen durch den (übermässigen oder unsachgemässen) Gebrauch der Mietsache über den Lauf der Zeit entstanden seien. Türen, elektrische Installationen und sanitäre Anlagen etc. schienen älteren Datums zu sein. Schimmel, Rauchen und nicht gemeldete bzw. beseitigte Wasserschäden seien nicht als eventualvorsätzliche Sachbeschädigungen anzusehen. Die Beschwerdeführerin mache bloss einen pauschalen Totalschaden geltend. Eine vorsätzliche Tatbegehung an einzelnen Gegenständen oder Bestandteilen der Wohnung könne nicht mit der für eine Anklage genügenden Bestimmtheit nachgewiesen werden. Davon abgesehen sei wohl auch unmöglich, dem Beschwerdegegner 1 anklagegenügend vorzuwerfen, was er wann und wodurch bzw. womit wie beschädigt habe (Urk. 3/3).

4.

4.1 Der Sachbeschädigung nach Art. 144 Abs. 1 StGB macht sich strafbar, wer eine Sache, an der ein fremdes Eigentums-, Gebrauchs- oder Nutzniessungsrecht besteht, beschädigt, zerstört oder unbrauchbar macht.

Strafbar ist nicht bloss die Veränderung der Substanz, sondern auch das Unbrauchbarmachen bzw. die Minderung der Funktionsfähigkeit einer fremden Sache. Die Minderung der Funktionsfähigkeit einer Sache stellt auch ohne Substanzeingriff eine Sachbeschädigung dar, wenn dadurch bewirkt wird, dass die Sache - wenn auch nur vorübergehend - ohne nennenswerten Aufwand nicht

mehr bestimmungsgemäss eingesetzt werden kann (Urteil des Bundesgerichts 6B\_978/2014 vom 23. Juni 2015 E. 3.3.1 mit Hinweisen).

Der Tatbestand der Sachbeschädigung dient dem Schutz des Berechtigten vor jeder mehr als nur belanglosen Beeinträchtigung seiner Sache. Als beeinträchtigt bzw. beschädigt im Sinne von Art. 144 Abs. 1 StGB gilt eine Sache u.a., wenn in ihr äusseres Erscheinungsbild eingegriffen oder auch nur schon ihre Ansehnlichkeit herabgesetzt wird. So erfüllt beispielsweise bereits das (unerlaubte) Bemalen oder Besprayen einer Wand oder das grossflächige Verschmieren von Wänden, Tischen und Sitzbänken mit Blut den angeführten Straftatbestand (Urteil des Bundesgerichts 6B\_998/2019 vom 20. November 2020 E. 3.1 mit Hinweisen). In subjektiver Hinsicht erfordert der Tatbestand der Sachbeschädigung Vorsatz. Dabei genügt Eventualvorsatz (Urteil des Bundesgerichts 6B\_264/2017 vom 26. Oktober 2017 E. 3.3.2).

4.2 Gemäss Art. 260a Abs. 1 OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

Der Vermieter muss sich folglich - abweichende vertragliche Vereinbarungen vorbehalten - Eingriffe des Mieters, die über den blossen Unterhalt und Gebrauch der Sache hinausgehen, nicht gefallen lassen. Er kann vielmehr frei entscheiden, ob er einer Änderung der Mietsache durch den Mieter zustimmen will oder nicht. Erteilt der Vermieter seine (schriftliche) Zustimmung, gelten die vom Mieter vorgenommenen Änderungen als genehmigt; eine Vertragsverletzung seitens des Mieters liegt dann nicht vor (Urteil des Bundesgerichts 6S.388/2003 vom 3. Februar 2004 E. 3.2).

4.3 Sachbeschädigung nach Art. 144 Abs. 1 StGB ist ein Antragsdelikt. Hat der Täter einen grossen Schaden verursacht, wird die Tat von Amtes wegen verfolgt (vgl. Art. 144 Abs. 3 StGB). Nach der Rechtsprechung ist ein grosser Schaden anzunehmen, wenn er mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Urteil des Bundesgerichts 6B\_699/2018 vom 7. Februar 2019 E. 3.3.1 mit Hinweis).

Ist eine Tat nur auf Antrag strafbar, so kann jede Person, die durch sie verletzt worden ist, die Bestrafung des Täters beantragen (Art. 30 Abs. 1 StGB). Die Antragsberechtigung gemäss Art. 30 Abs. 1 StGB richtet sich nach dem Träger des angegriffenen Rechtsgutes. Handelt es sich nicht um höchstpersönliche Rechtsgüter, kann auch derjenige im Sinne von Art. 30 Abs. 1 StGB verletzt sein, in dessen Rechtskreis die Tat unmittelbar eingreift, sowie derjenige, dem eine besondere Verantwortung für die Erhaltung des Gegenstandes obliegt. Das Recht, Strafantrag zu stellen, ist grundsätzlich höchstpersönlicher Natur und unübertragbar. Daraus folgt aber nicht, dass das Antragsrecht nicht auch von einem Vertreter ausgeübt werden kann (Vertretung in der Erklärung). Hierfür genügt auch die Erteilung einer generellen Vollmacht. Dem Vertreter kann darüber hinaus auch die Entscheidung übertragen werden, ob er Strafantrag stellen will (Vertretung im Willen). Dies gilt freilich nur, wo die Verletzung materieller Rechtsgüter in Frage steht, die nicht direkt von der Person des Berechtigten, sondern etwa vom Inhalt einer vertraglichen Beziehung abhängen (z.B. bei Hausfriedensbruch). Die Ermächtigung des Vertreters zur Antragstellung darf namentlich dann angenommen werden, wenn das betreffende Delikt materielle Rechtsgüter verletzt, mit deren Wahrung oder Verwaltung der Vertreter allgemein betraut ist (Urteil des Bundesgerichts 6B\_551/2020 vom 24. September 2020 E. 2.3.1 mit Hinweisen).

5.

5.1 Im Juni 2008 schlossen die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner 1 einen Mietvertrag bezüglich der 2.5-Zimmerwohnung an der D.\_\_\_\_-Strasse 1 in ... E.\_\_\_\_. Eine Zustimmung zur Erneuerung oder Änderung der Mietsache ist darin nicht enthalten (Urk. 17/8/2).

Am 1. Juli 2008 wurde ein Übergabeprotokoll der Wohnung an der D.\_\_\_\_-Strasse 1 in E.\_\_\_\_ erstellt. In diesem steht bei den meisten Positionen "i.O.". Im Wohnzimmer steht beim Parkett "stark abgenutzt". Beim Schlafzimmerboden steht "Linol älter" und bei den Wänden "div. Flecken" sowie "Gestelle" mit einem zweiten unleserlichen Wort. Beim Mittelzimmer steht beim Boden "Parkett abgenutzt". Zur Küche ist Folgendes vermerkt: Türe, Schlüssel "inkl. Glas i.O.", Schrankeinbauten "älter i.O.", Kühlschrank "... i.O.". Zum Bad heisst es Clo-

set/Brille "i.O.". Zu Allgemeines steht Wohnungsreinigung "i.O." (vgl. Urk. 17/7/8). Es ist unbestritten, dass der Beschwerdegegner 1 die Wohnung im Jahr 2020 in einem verwahrlosten, verdreckten und schimmlichen Zustand verliess (Urk. 3/3 S. 2 Ziff. 5).

In einer E-Mail vom 12. Oktober 2020 an den polizeilichen Sachbearbeiter schrieb F.\_\_\_\_\_, die hinterlassene Wohnung sei derart verwüstet, dass der Zustand als "Totalschaden" bezeichnet werden müsse. Für die Instandstellung der Wohnung müsse gemäss Offerte Fr. 98'546.60 aufgewendet werden. Da sich die Beschwerdeführerin eine erfolgte Amortisation von Bauteilen und Einbauten anrechnen lassen müsse, werde der Betrag um Fr. 35'000.-- gekürzt (Urk. 17/7/3). In den Akten befinden sich Fotos und ein Video vom Zustand der Wohnung im Jahr 2020 (Urk. 17/4 und Urk. 17/7/2). Eine ordentliche Wohnungsabgabe hat offenbar nicht stattgefunden (vgl. dazu Urk. 3/4).

Der Beschwerdegegner 1 führte anlässlich der polizeilichen Befragung vom 21. Oktober 2020 aus, in der Wohnung habe er manchmal kein warmes Wasser gehabt, die Fenster seien nicht dicht gewesen und die Rollläden kaputt. Es habe oft gezogen in der Wohnung. Er habe aber keine Reparaturen beantragt. Er habe nichts mutwillig oder eventualvorsätzlich beschädigt (Urk. 17/3).

5.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, auf dem Protokoll der Wohnungsübernahme aus dem Jahr 2008 sei keine Rede von bemalten und verklebten Fenstern, dem bemalten Kühlschrank oder bemalten Badezimmermöbeln, einer fehlenden WC-Abdeckung, stark beschädigten Türrahmen oder Wasser- und Schimmelschäden. Der Beschwerdegegner 1 habe wohl ein Hanfzelt im Wohnzimmer betrieben. Das habe Feuchtigkeit und als Folge davon Schimmel verursacht. Das seien keine Beschädigungen, die durch Abnutzung entstanden seien. Auch wenn die Lebensdauer von Einrichtungsgegenständen überschritten sein soll, spreche dies nicht gegen eine Sachbeschädigung. Zudem habe es der Beschwerdegegner 1 unterlassen, Schimmel- und Wasserschäden zu melden. Auch bei den übrigen zerstörten Gegenständen, wie namentlich Scharniere und dem zerstörten Glas in der Küchentür, liege zumindest Eventualvorsatz vor (Urk. 2 S. 5 f.).

5.3 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist das blosses Unterlassen einer Schadensmeldung an den Vermieter nicht per se mit einer Sachbeschädigung im Sinne von Art. 144 StGB gleichzusetzen. Zwar wird in der Literatur ausgeführt, eine vorsätzlich schwere Schädigung der Mietsache sei auch durch eine Unterlassung möglich, z.B. durch Unterlassung der Mängelmeldung im Sinne von Art. 257g OR (Daniel Reudt, in: SVIT-Kommentar, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, N. 46 zu Art. 257f OR). Dabei ist jedoch zu bedenken, dass damit nicht geklärt ist, ob der Mangel, der gemeldet werden soll, durch den Mieter vorsätzlich verursacht wurde. Ist dies der Fall, liegt auch ohne Mängelmeldung eine Sachbeschädigung vor. Ist dies nicht der Fall, kann die Unterlassung der Mängelmeldung nur für die dadurch allenfalls verursachte Vergrösserung des Schadens kausal sein und liegt nur in Bezug auf die Vergrösserung des Schadens allenfalls eine Sachbeschädigung vor.

5.4 Der Beschwerdeführerin ist zuzustimmen, dass auch an Einrichtungsgegenständen eine Sachbeschädigung begangen werden kann, wenn diese ihre Lebensdauer überschritten haben. Der Ablauf der "mietrechtlichen" Lebensdauer ist kein Freipass für den Mieter, die alte Einrichtung vorsätzlich zu beschädigen. Einfluss hat die "mietrechtliche" Lebensdauer der Einrichtungsgegenstände auf die Höhe des durch eine allfällige vorsätzliche Sachbeschädigung verursachten Schadens. Der Zeitpunkt der Rückgabe bestimmt den Zustand, den der Mieter wiederherzustellen hat. Die Sache ist nicht neuwertig, sondern in der Gestalt zurückzugeben, die sie bei Mietantritt hatte, und in dem Zustand, der bei vertragsgemäsem Gebrauch der Sache bei der Rückgabe zu erwarten gewesen wäre. Dabei hat der Mieter nicht den Neuwert, sondern den Zustandswert der beschädigten Einrichtungen und Sachen zu entrichten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_162/2020 vom 25. Juni 2020 E. 9.2).

Daraus und auch aus dem Tatbestand der Sachbeschädigung ergibt sich, dass grundsätzlich jede beschädigte Sache bzw. Einrichtung im Einzelnen zu prüfen ist. Wenn die Staatsanwaltschaft in der Einstellungsverfügung moniert, die Beschwerdeführerin habe es unterlassen, die einzelnen von ihr behaupteten Sachbeschädigungen zu benennen und detailliert aufzuführen (Urk. 3/3), ist ihr inso-

fern zuzustimmen. Die Bestimmung des Zustandswerts bei der Rückgabe der Mietsache hat einen Einfluss darauf, ob allenfalls eine geringfügige Sachbeschädigung im Sinne von Art. 144 Abs. 1 i.V.m. Art. 172<sup>ter</sup> StGB vorliegen könnte. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt die Grenze des geringen Schadens im Sinne von Art. 172<sup>ter</sup> Abs. 1 StGB bei Fr. 300.-- (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B\_678/2019 vom 10. März 2020 E. 1.4.1). Dabei handelt es sich um eine Übertretung, die nach drei Jahren verjährt (Art. 103 und Art. 109 i.V.m. Art. 98 StGB).

Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens ist in der Beschwerde für jede einzelne Sachbeschädigung - soweit möglich - substantiiert darzulegen, weshalb diese gegeben sei (vgl. Art. 385 Abs. 1 StPO). Es genügt daher nicht, wenn die Beschwerdeführerin einfach die Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes geltend macht, wonach die Staatsanwaltschaft den massgeblichen Schaden festzustellen und die dafür notwendigen Beweise abzunehmen habe (Urk. 2 S. 8). Die Beschwerdeführerin trifft gerade bei der Abklärung des Wertes der beschädigten Gegenstände eine Obliegenheit zur Mitwirkung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B\_1462/2017 vom 8. August 2018 E. 1.3.2). Sie hatte der Staatsanwaltschaft daher konkret anzugeben, welche Einrichtungsgegenstände der Beschwerdegegner 1 vorsätzlich beschädigt haben soll. Es ist nicht die Aufgabe der Strafbehörde, in eine Wohnung zu gehen und zu erraten, welche Gegenstände jemand vorsätzlich beschädigt haben könnte und welche allenfalls aus anderen Gründen beschädigt sein könnten. Dies gilt aufgrund der Pflicht zur Begründung der Beschwerde umso mehr im Beschwerdeverfahren. Es ist darzulegen, wer welche Gegenstände beschädigt haben soll. Die bloss pauschale Behauptung, die Wohnung sei in einem desolaten und schimmigen Zustand hinterlassen worden, genügt jedenfalls der Darlegung, welche Sachen in der Wohnung konkret beschädigt sind, nicht.

Nachfolgend ist daher nur auf die von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde konkret genannten Einrichtungsgegenstände einzugehen.

5.5 Der Zustand der Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses ist einzig durch das Protokoll vom 1. Juli 2008 dokumentiert. Aus diesem kann geschlossen wer-

den, dass die Wohnung in einem gebrauchsfähigen Zustand an den Beschwerdegegner 1 übergeben wurde.

5.5.1 Auf dem Foto 31 (sowie 33 und 39) in Urk. 17/4 sind abgeklebte Fenster zu sehen. Die Fenster lassen sich offenbar nicht ohne Weiteres wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzen. Das Abkleben von Fenstern in einer Mietwohnung kann in dieser Form und im vorliegenden Ausmass nicht mehr als normale Abnutzung erscheinen. Wer Fenster derart abklebt, könnte deren Beschädigung auch in Kauf genommen haben.

5.5.2 Das Bemalen von Einrichtungsgegenständen kann eine Sachbeschädigung darstellen. Wer einen Kühlschrank oder Badezimmermöbel anmalt, der nimmt unter Umständen eine Sachbeschädigung in Kauf. Auf den Fotos ist allerdings schwer erkennbar, welche Gegenstände angemalt wurden und welches die Originalfarbe sein soll (vgl. u.a. Foto 42, 48, 50, 51, 52 in Urk. 17/4). Auf dem in den Akten liegenden Video sind sodann zwei Kühlschränke erkennbar, ein freistehender mit bemalter Türe und ein eingebauter mit (soweit ersichtlich) diversen Aufklebern auf der Tür (Urk. 17/7/2 ca. ab Min. 3:00). Der freistehende Kühlschrank ist auf den später erstellten Fotos nicht (mehr) ersichtlich und kann von der Beschwerdeführerin somit nicht gemeint sein (Urk. 17/4 u.a. Foto 52). Ob es sich beim eingebauten um das im ursprünglichen Übernahmeprotokoll erwähnte Gerät der Marke ... handelt, lässt sich ebenso wenig abschliessend beurteilen wie dessen letztlichen Zustand nach der offensichtlich erfolgten Reinigung (Urk. 17/7/8). Bei der hier gegebenen Ausgangslage ist die Beschwerde bezüglich der bemalten Einrichtungsgegenstände alles in allem dennoch berechtigt und die diesbezüglichen Begebenheiten rechtfertigen eine weitere Erörterung durch die Staatsanwaltschaft.

5.5.3 Auf dem Foto 8 ist eine fehlende Abdeckung auf dem Toilettenspülkasten erkennbar (Urk. 17/4). Eine Abdeckung für einen Spülkasten kostet indessen - sogar neuwertig - weniger als Fr. 300.--. G.\_\_\_\_\_ sagte aus, dass die Spülung beim WC nicht dran gewesen sei (Urk. 17/5 S. 4). Sie sagte dies im Zusammenhang mit dem Zustand der Wohnung bei ihrem Einzug im Jahr 2016 aus (vgl. Urk. 17/5 S. 3). Selbst bei der Annahme einer vorsätzlichen (geringfügigen)

Sachbeschädigung ist in Bezug auf die Abdeckung des Toilettenspülkastens bereits die Verjährung eingetreten.

5.5.4 Auf dem Foto 11 ist ein Türrahmen erkennbar (Urk. 17/4). Eine starke Beschädigung ist allerdings nicht zu erkennen. Auf dem Foto sieht es eher nach einer starken Abnutzung aus. Auf dem Foto 13 ist eine Tür zu sehen, allerdings kein beschädigter Türrahmen (Urk. 17/4). Auf den Fotos 26 und 27 ist ein Türrahmen sichtbar, der aber nicht beschädigt aussieht (Urk. 17/4). Auf dem Foto 29 ist der Türrahmen nicht stark beschädigt, sondern wirkt eher abgenutzt. Ebenso der Türrahmen auf dem Foto 30. Auf den Fotos 34 und 35 ist ein Schaden nicht erkennbar. Auf dem Foto 39 ist ebenfalls keine Beschädigung, sondern eine Abnutzung zu erkennen. Ebenso auf den Fotos 52, 53, 61, 62, 63 und 65. Auch auf dem Video (Urk. 17/7/2) ist kein "stark beschädigter Türrahmen" zu erkennen.

Die Beschwerdeführerin spricht in der Beschwerde von "stark beschädigten Türrahmen" (Urk. 2 S. 6). Diese Behauptung lässt sich nicht bestätigen. Selbst wenn es sich um eine starke Abnutzung handelt, ist hier kein Hinweis für eine vorsätzliche Sachbeschädigung vorhanden.

5.5.5 Auf den in den Akten liegenden Fotos ist kein beschädigtes Scharnier zu erkennen, weder an den Zimmertüren, noch an der Tür zum Kellerabteil, noch am Briefkasten, noch an der Kücheneinrichtung oder am Spiegelkasten des Badzimmers (vgl. Urk. 17/4). Auf dem Foto 25 ist eine einzelne aus den Angeln gehobene Tür zu sehen, wobei die Scharniere aber nicht beschädigt aussehen. Ebenso wenig ist auf dem Video ein beschädigtes Scharnier zu erkennen (vgl. Urk. 17/7/2). Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin liegen keine für das Obergericht erkennbaren "zerstörten Scharniere" vor.

5.5.6 Auf dem Foto 27 ist eine aus den Angeln gehobene Tür zu sehen, bei der das Glas gebrochen ist (Urk. 17/4).

Der Beschwerdegegner 1 sagte dazu aus, das Glas sei kaputt gegangen, als er mit dem Ellenbogen reingefallen sei (Urk. 17/3 S. 3). Wie ihm diese Aussage widerlegt werden soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Dem Beschwerdegeg-

ner 1 lässt sich damit keine vorsätzliche Sachbeschädigung in Bezug auf das gebrochene Glas der Küchentür vorwerfen. Eine diesbezügliche Anklage würde mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit mit einem Freispruch enden.

5.5.7 Gemäss dem Polizeirapport vom 6. November 2020 waren im Wohnzimmer der Wohnung zwei Grow-Zelte zu sehen, welche so üblich zum Cannabisanbau verwendet werden (Urk. 17/1 S. 4; die Zelte dürften auch auf dem aktenkundigen Video erkennbar sein, vgl. Urk. 17/7/2 ab ca. Min. 5:50). Die Beschwerdeführerin macht geltend, sämtliche Geräte (z.B. Warmluftgebläse), welche zum Betrieb der Hanfanlage gedient hätten, seien beim Auszug des Beschwerdegegners 1 noch in der Wohnung gewesen. Der Betrieb der Anlage habe Feuchtigkeit und als Folge davon Schimmel verursacht (Urk. 2 S. 6).

Dass der Betrieb einer Anlage mit Hanfpflanzen zu Feuchtigkeit in der Wohnung führen kann, ist nachvollziehbar. Ebenso, dass die Feuchtigkeit zur Schimmelbildung führen kann. Bei den auf dem Parkett sichtbaren schwarzen Flecken kann es sich daher um Schimmel oder Wasserschäden handeln (vgl. Fotos 32, 37 und 38 in Urk. 17/4).

Kann der Mieter den Schimmel nicht selbst entfernen und meldet er den Mangel dem Vermieter nicht, nimmt er unter Umständen eine Verbreitung des Schimmels in der Wohnung in Kauf. Insofern ist eine eventualvorsätzliche Sachbeschädigung vorliegend nicht auszuschliessen.

5.6 Zusammenfassend ist die Beschwerde in Bezug auf die fehlende Abdeckung des Toilettenspülkastens, die Türrahmen, die Scharniere und das gebrochene Glas in der Küchentür unbegründet. Bezüglich der verklebten Fenster, der bemalten Einrichtungsgegenstände sowie allfälliger Schimmel- und Wasserschäden ist die Beschwerde begründet.

5.7 Die Beschwerdeführerin beantragt die Anweisung der Staatsanwaltschaft, das Strafverfahren betreffend Sachbeschädigung wieder aufzunehmen (Urk. 2 S. 2).

Heisst die Beschwerdeinstanz die Beschwerde gegen eine Einstellungsverfügung gut, so kann sie der Staatsanwaltschaft für den weiteren Gang des Verfahrens Weisungen erteilen (Art. 397 Abs. 3 StPO). Die Wiederaufnahme eines eingestellten Verfahrens ist in Art. 323 StPO geregelt. Sie setzt ein durch eine rechtskräftige Einstellung beendetes Verfahren voraus. Soweit die Beschwerde gutzuheissen ist, ist eine Anweisung zur Wiederaufnahme des Verfahrens obsolet. Durch die Aufhebung der Einstellungsverfügung wird das Verfahren bei der Staatsanwaltschaft in den Zustand vor Erlass der Einstellungsverfügung zurückversetzt. Soweit die Beschwerde abzuweisen oder darauf nicht einzutreten ist, sind die Voraussetzungen einer Wiederaufnahme nicht gegeben. Zudem wäre - bei gegebenen Voraussetzungen - ein derartiges Begehren erstinstanzlich bei der Staatsanwaltschaft zu stellen. Das Obergericht ist dafür nicht zuständig. Es kann keine entsprechende Weisung erlassen.

6.

6.1 Die Beschwerde ist teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Soweit die Beschwerde gutzuheissen ist, ist die angefochtene Verfügung aufzuheben und zur neuen Entscheidung an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen (Art. 397 Abs. 2 StPO).

6.2 Gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO tragen die Parteien die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Als unterliegend gilt auch die Partei, auf deren Rechtsmittel nicht eingetreten wird oder die das Rechtsmittel zurückzieht.

Unter Würdigung der gesamten Umstände bzw. der Gutheissung, Abweisung und des Nichteintretens im vorliegenden Beschwerdeverfahren unterliegt die Beschwerdeführerin zur Hälfte. Sie hat die Hälfte der Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Der Beschwerdegegner 1 hat sich nicht vernehmen lassen und keine Anträge gestellt. Er ist daher nicht kostenpflichtig.

Soweit die Beschwerde gutzuheissen ist, ist der Entscheid über die Kostenaufgabe dem Endentscheid vorzubehalten (Art. 421 Abs. 1 StPO).

Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls sowie des Zeitaufwands des Gerichts ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'500.-- festzusetzen (§ 17 Abs. 1 und § 2 GebV OG).

6.3 Soweit die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren unterliegt, ist sie nicht zu entschädigen. Soweit sie obsiegt, ist die Zusprechung einer allfälligen Entschädigung dem Endentscheid vorzubehalten (Art. 421 Abs. 1 StPO).

Der Beschwerdegegner 1 hat im Beschwerdeverfahren keine Anträge gestellt. Er ist daher nicht zu entschädigen.

6.4 Die Beschwerdeführerin hat für das Beschwerdeverfahren eine Sicherheitsleistung von Fr. 1'500.-- bezahlt (Art. 383 StPO; Urk. 7 und Urk. 13). Die der Beschwerdeführerin auferlegten Kosten sind von der Sicherheitsleistung zu beziehen. Im Restbetrag ist ihr die Sicherheitsleistung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel gegen den vorliegenden Entscheid zurückzuerstatten, vorbehältlich allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates.

### **Es wird beschlossen:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Einstellungsverfügung vom 4. Januar 2021 der Staatsanwaltschaft See/Oberland (Verfahrens-Nr. B-1/SK/2020/10038294) in Bezug auf die verklebten Fenster, die bemalten Einrichtungsgegenstände sowie allfälliger Schimmel- und Wasserschäden aufgehoben und zur neuen Entscheidung an die Staatsanwaltschaft zurückgewiesen.  
Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'500.-- festgesetzt.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden der Beschwerdeführerin zu 1/2 auferlegt. Im Übrigen wird der Entscheid über die Kostenaufgabe dem Endentscheid vorbehalten.
4. Soweit die Beschwerde gutgeheissen wird, wird die Entschädigungsfolge dem Endentscheid überlassen. Im Übrigen werden für das Beschwerdeverfahren keine Entschädigungen zugesprochen.
5. Die der Beschwerdeführerin auferlegten Kosten (Fr. 750.--) werden von der Sicherheitsleistung (Fr. 1'500.--) bezogen. Im Restbetrag wird der Beschwerdeführerin die Sicherheitsleistung zurückerstattet - unter Vorbehalt allfälliger Verrechnungsansprüche des Staates.
6. Schriftliche Mitteilung an:
  - Rechtsanwalt Dr. iur. X1. \_\_\_\_\_, zweifach, für sich und die Beschwerdeführerin, per Gerichtsurkunde
  - den Beschwerdegegner 1, per Gerichtsurkunde
  - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad B-1/SK/2020/10038294, zweifach, für sich und die eigene Kasse, unter gleichzeitiger Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 17), gegen Empfangsbestätigung

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

- die Zentrale Inkassostelle der Gerichte
7. 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, 15. März 2022

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Flury

Dr. iur. S. Christen