

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE240027-O/U/HEI

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. D. Oehninger, Präsident, lic. iur. B. Stiefel und
lic. iur. A. Flury sowie Gerichtsschreiber MLaw J. Ahmadi

Beschluss vom 19. Juni 2024

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland,**

Beschwerdegegner

1 verteidigt durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

betreffend **Einstellung**

Beschwerde gegen die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft

Winterthur/Unterland vom 21. Dezember 2023, B-6/2023/10039149

Erwägungen:

I.

1. Gemäss dem Rapport der Kantonspolizei Zürich vom 4. Oktober 2023 wirft A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) vor, sich des Hausfriedensbruchs nach Art. 186 StGB schuldig gemacht zu haben. Der Beschwerdegegner 1 soll am 14. April 2023 gegen den Willen des Beschwerdeführers den Garten von dessen Mietwohnung am C._____ [Strasse] ... in D._____ betreten und Fotos von der Liegenschaft erstellt haben. Der Beschwerdegegner 1 sei vom (damaligen) Eigentümer der betreffenden Liegenschaft, E._____, als Architekt mit der Durchführung von Bauarbeiten beauftragt gewesen. Der Beschwerdeführer sei mit der Vorgehensweise des Beschwerdegegners 1 nicht einverstanden gewesen, weshalb er ihm den Zutritt zur Liegenschaft untersagt habe (Urk. 16/1 S. 1 ff.). Mit Verfügung vom 21. Dezember 2023 stellte die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland die Strafuntersuchung gegen den Beschwerdegegner 1 ein (Urk. 3/11 = Urk. 5 = Urk. 16/6).

2. Gegen die Verfügung vom 21. Dezember 2023 erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. Januar 2024 (Urk. 2) samt Beilagen (Urk. 3/1–20) fristgerecht Beschwerde (vgl. Urk. 6). Er beantragt sinngemäss (vgl. E. II.1) die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Fortsetzung des Strafverfahrens gegen den Beschwerdegegner 1 durch die Staatsanwaltschaft (Urk. 2 S. 3).

3. Mit Verfügung vom 12. Februar 2024 wurde der Beschwerdeführer zur Leistung einer Sicherheit im Sinne von Art. 383 StPO aufgefordert (Urk. 7), die er innert Frist leistete (Urk. 9). Der Beschwerdegegner 1 reichte seine an das Statthalteramt des Bezirks Winterthur gerichtete Eingabe vom 20. Februar 2024 (Urk. 10) samt Beilage (Urk. 11) unaufgefordert der hiesigen Kammer ein (vgl. auch Urk. 23). Mit Verfügung vom 8. März 2024 wurde die Beschwerdeschrift dem Beschwerdegegner 1 sowie der Staatsanwaltschaft zur freigestellten Stellungnahme übermittelt (Urk. 13). Die Staatsanwaltschaft beantragte mit Eingabe vom 17. März 2024 die Abweisung der Beschwerde und verwies im Übrigen auf die angefochtene Verfügung (Urk. 15). Zugleich reichte sie ihre Akten ein (Urk. 16). Der Beschwerdegegner

ner 1 liess mit Eingabe vom 20. März 2024 mitteilen, er verzichte auf eine Stellungnahme (Urk. 18). Mit Verfügung vom 25. März 2024 wurden die Eingaben des Beschwerdegegners 1 und die Eingabe der Staatsanwaltschaft dem Beschwerdeführer zur freigestellten Stellungnahme übermittelt (Urk. 21). Der Beschwerdeführer liess sich innert Frist nicht vernehmen (vgl. Urk. 22). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. Angefochten ist eine Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft. Dagegen ist die Beschwerde beim Obergericht zulässig (Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO und § 49 GOG). Soweit der Beschwerdeführer (über den Vorfall vom 14. April 2023 hinaus) weitere Fälle von Hausfriedensbruch geltend macht (vgl. Urk. 2 S. 3 ["Forderung an Obergericht"]), ist darauf nicht einzutreten, da allfällige weitere Vorkommnisse nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung sind. Im Übrigen ist der Antrag des Beschwerdeführers auf Verurteilung des Beschwerdegegners 1 sinngemäss als Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung und Fortsetzung des Strafverfahrens durch die Staatsanwaltschaft zu interpretieren. Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist mit den erwähnten Einschränkungen einzutreten.

2. Die Staatsanwaltschaft erwog in der angefochtenen Verfügung unter Bezugnahme auf die Aussagen des Beschwerdeführers, dieser sei Mieter in der Gartenwohnung der Liegenschaft am C._____ ... in D._____. Die Liegenschaft stehe im Eigentum von E._____. Letzterer habe den Beschwerdegegner 1 als Architekten mit der Durchführung von Bauarbeiten an der genannten Liegenschaft beauftragt. Der Beschwerdeführer sei mit der Vorgehensweise des Beschwerdegegners 1 nicht einverstanden gewesen und habe ihm daher am 28. Februar 2023 per E-Mail den Zutritt zur Liegenschaft mittels eines Hausverbots untersagt (Urk. 5, mit Hinweis auf Urk. 3/1). Dennoch habe der Beschwerdegegner 1 am 14. April 2023 den Garten des Beschwerdeführers betreten und Fotos von der Liegenschaft erstellt (ebd. S. 1 f.). Vorliegend stünden Sicherheitsmassnahmen im Inneren und allgemeine Unterhaltsarbeiten am Gebäude an, die dem Beschwerdeführer zumutbar

und nützlich seien. Der Vermieter habe Rücksicht auf den Beschwerdeführer genommen, indem er über mehrere Monate versucht habe, Termine mit ihm abzusprechen und die Arbeiten zu koordinieren. Der Beschwerdeführer habe jedoch diesbezüglich die Mitwirkung verweigert. Nach Massgabe des Mietrechts habe der Beschwerdeführer solche Arbeiten aber zu dulden. Es stehe ihm nicht zu, die Arbeiten mittels Hausverbot zu behindern. Folglich könne dem Beschwerdegegner 1 nicht vorgeworfen werden, sich des Hausfriedensbruchs schuldig gemacht zu haben, indem er die fragliche Liegenschaft am 14. April 2023 betreten habe. Letzteres werde vom Beschwerdegegner 1 überdies bestritten, indem er geltend mache, sich stets ausserhalb des Zauns aufgehalten zu haben (Urk. 5 S. 3 f.).

3. Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerdeschrift aus, er habe – auch im Namen weiterer Bewohner der Liegenschaft – ein Hausverbot gegenüber dem Beschwerdegegner 1 ausgesprochen. Dennoch sei dieser am 14. April 2023 in seinen Garten eingedrungen, wobei es auch zu Handgreiflichkeiten gekommen sei. Der Beschwerdeführer gibt an, "von [s]einem Recht auf Notwehr Gebrauch" gemacht und den Beschwerdegegner 1 am Kragen gepackt und vor die Gartentüre gestellt zu haben. Dabei seien weitere Personen anwesend gewesen. Der Hintergrund der Erteilung des Hausverbots sei ein vier Jahre andauernder Konflikt zwischen dem Beschwerdeführer (bzw. weiteren Mietern) einerseits und dem ehemaligen Eigentümer der Liegenschaft (E. _____) sowie den von diesem beauftragten Unternehmern und Anwälten andererseits (Urk. 2 S. 2 f.).

4.

4.1. Gemäss Art. 186 StGB begeht Hausfriedensbruch, 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. Die Bestimmung schützt das sogenannte Hausrecht. Dieses beinhaltet die Freiheit des Berechtigten zu entscheiden, wer sich in bestimmten Räumen etc. aufhalten darf und wer nicht. Im Rahmen eines Mietverhältnisses steht das Hausrecht grundsätzlich dem Mieter für die von ihm gemietete Liegenschaft zu (BGE 146 IV 320 E. 2.3; BSK

StGB-Delnon/Rüdy, Art. 186 N 12). Zugleich verpflichtet Art. 257h OR den Mieter zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen betreffend die Mietsache (Abs. 1) sowie zur Duldung von Besichtigungen durch den Vermieter (Abs. 2). Diese Duldungspflicht steht im Zusammenhang mit der Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung und Instandsetzung (Art. 256 Abs. 1 OR) und setzt voraus, dass die Massnahmen bzw. die Besichtigung erstens erforderlich sind, zweitens dem Mieter rechtzeitig angezeigt werden und drittens dabei auf die Interessen des Mieters Rücksicht genommen wird (Art. 257h Abs. 3 OR). Die Weigerung des Mieters, die Arbeiten zu dulden, ist unberechtigt, wenn sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, die die Duldungspflicht entstehen lassen. Von Notfällen abgesehen (vgl. Art. 52 Abs. 3 OR), darf der Vermieter (bzw. dessen Hilfspersonen, wie etwa Architekten) sich nicht via Selbsthilfe über die Weigerung des Mieters hinwegsetzen, sondern er hat grundsätzlich den Rechtsweg zu beschreiten (vgl. BSK OR I-Weber, Art. 257h N 5). Im Hinblick auf ein Strafverfahren wegen Hausfriedensbruchs ist ein separater Zivilentscheid indes nicht konstitutiv. Denn die Strafverfolgungsbehörden sind grundsätzlich verpflichtet, vorfrageweise auch Rechtsfragen aus anderen Rechtsgebieten abzuklären (Urteil des Bundesgerichts 1B_163/2014 vom 18. Juli 2014 E. 2.2). Die Rechtmässigkeit der Weigerung des Mieters, Arbeiten nach Art. 257h OR zu dulden, kann demnach auch im Rahmen eines Strafverfahrens überprüft werden, sofern ein Schuldspruch oder, wie hier, eine straf(prozess)rechtliche Rechtsfolge davon abhängt.

4.2. Der Beschwerdeführer ist Mieter am C._____ ... in D._____. Eigentümer und Vermieter war im Ereigniszeitpunkt E._____ (Urk. 16/4/3 [Mietvertrag]). Unbestritten ist, dass der Vermieter bzw. dessen Immobilienverwaltung den Beschwerdegegner 1 mit der Leitung bzw. Überwachung diverser Sanierungs-, Sicherheits- und Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft beauftragt hatte (vgl. Urk. 16/4/4; Urk. 16/4/5). Unbestritten ist weiter, dass der Beschwerdeführer, der Vermieter sowie der Spengler F._____ für den 14. April 2023 einen Termin betreffend Fassadenabdichtung vereinbart hatten (Urk. 2 S. 1; Urk. 16/3 F/A 2). Der Beschwerdegegner 1 gab an, er habe sich am 14. April 2023 zur fraglichen Liegenschaft begeben, um die Arbeiten des Spenglers F._____ zu überwachen bzw. zu prüfen (Urk. 16/3 F/A 2). Diese Begründung wird, soweit ersichtlich, auch vom Beschwerdeführer nicht infra-

gegestellt bzw. der Beschwerdeführer unterstellt dem Beschwerdegegner 1 nicht etwa andere Absichten. Streitig ist hingegen, ob der Beschwerdeführer in der vorliegenden Situation befugt war, dem Beschwerdegegner 1 ein Hausverbot zu erteilen, mithin, ob die Weigerung, das Betreten der Liegenschaft durch den Beschwerdegegner 1 zu dulden, rechtmässig war. Die Frage, ob der Beschwerdegegner 1 den Garten des Beschwerdeführers betreten oder sich nur ausserhalb des Zauns aufgehalten hat, ist zwar ebenfalls umstritten (vgl. Urk. 16/1 S. 2; Urk. 16/3 F/A 6). Im Hinblick auf das Ergebnis (vgl. E. II.4.4) ist die Frage allerdings nicht entscheidend, weshalb vorliegend die Darstellung des Beschwerdeführers zugrunde gelegt wird.

4.3. In Bezug auf die erwähnten drei Voraussetzungen der Duldungspflicht (vgl. E. II.4.1) ist Folgendes festzuhalten: Aus den Akten geht (erstens) hervor, dass im relevanten Zeitraum diverse Arbeiten an der Liegenschaft erforderlich waren. Die Rede ist unter anderem von einer "undichten Westfassade" und von einer seit Monaten bereiten "Montage Absturzsicherung", wobei die entsprechenden Arbeiten durch den Beschwerdegegner 1 hätten überwacht werden sollen (Urk. 16/4/4). Auch der Beschwerdeführer scheint der Ansicht zu sein, dass die erwähnten Arbeiten erforderlich gewesen seien (Urk. 2 S. 1; Urk. 3/6). Jedenfalls erstreckt sich der vorliegende Streit, soweit ersichtlich, nicht auf die grundsätzliche Frage, ob die Massnahmen berechtigt waren oder nicht. Was (zweitens) die rechtzeitige Anzeige der Arbeiten anbelangt, ist unstrittig, dass der Termin vom 14. April 2023 mit dem Beschwerdeführer vereinbart worden war. Hinsichtlich des Spenglers F._____ erhebt der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit diesem Termin keine Einwendungen. Die Kritik des Beschwerdeführers richtet sich darauf, dass seitens der Immobilienverwaltung (bzw. des Vermieters) nicht angekündigt worden sei, dass auch der Beschwerdegegner 1 anwesend sein werde (Urk. 2 S. 1 und S. 2). Offenbar hat der Beschwerdegegner 1 dem Beschwerdeführer am Vorabend des Termins selbst angekündigt, den Spengler F._____ begleiten zu wollen (hierzu nachstehend E. II. 4.4). Das Vorliegen der dritten Voraussetzung (Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters bei der Durchführung) ist im Grundsatz unbestritten. Der Beschwerdeführer macht nicht etwa geltend, dass im Zusammenhang mit den Erhaltungsmassnahmen, namentlich denjenigen, die für den 14. April 2023 mit dem

Spengler F._____ vereinbart waren, seine Interessen nicht hinreichend berücksichtigt worden wären.

4.4. Der Termin vom 14. April 2023 sowie die für diesen Tag geplanten Arbeiten wurden dem Beschwerdeführer rechtzeitig angezeigt bzw. mit ihm vereinbart (vgl. E. II. 4.3). Der Beschwerdegegner 1 hat den Spengler F._____ zu diesem Termin begleitet und (nach Darstellung des Beschwerdeführers) den Garten des Beschwerdeführers betreten. Das Erscheinen des Beschwerdegegners 1 stand in direktem Zusammenhang mit der Durchführung der Arbeiten (Aufsicht bzw. Überwachung) des Spenglers F._____. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Anwesenheit des Beschwerdegegners 1 (weitere) Auswirkungen auf die Interessenlage der Mietparteien gehabt hätte, zumal der Beschwerdegegner 1 selbst keine zusätzlichen, zu einer Mehrbelastung führenden Arbeiten auszuführen beabsichtigte, sondern sich nur zwecks Aufsicht und Erstellen von Fotos zur Liegenschaft begab. Auch der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass das Erscheinen des Beschwerdegegners 1 ihn oder andere Mieter (zusätzlich) beeinträchtigt hätte. Das Betreten der Wohnräume durch den Beschwerdegegner 1 stand im Übrigen nicht zur Diskussion.

Die Gründe für die Weigerung des Beschwerdeführers, den Beschwerdegegner 1 auf dem gemieteten Grundstück zu dulden, sind unklar. Sie beruht möglicherweise auf einer gewissen Unzufriedenheit des Beschwerdeführers wegen (angeblich) mangelhafter Planung bzw. (angeblich) unzureichender Arbeitsqualität seitens des Beschwerdegegners 1 (vgl. Urk. 2 S. 3 oben; Urk. 3/6). Sollte dies der Fall sein, stünde dem Beschwerdeführer das Instrumentarium des Mietrechts (namentlich Art. 259a–259e OR) zur Verfügung.

Der Beschwerdegegner 1 hat sein Erscheinen zwar eher spontan, nämlich am Abend zuvor, angezeigt (Urk. 16/3 F/A 1). Der Umfang und die Rechtzeitigkeit der Anzeigepflicht beurteilt sich anhand der Erheblichkeit der Störung des Mieters (ZK OR-Higi/Bühlmann, Art. 257h N 22). Wie bereits erwähnt, hatte das Erscheinen des Beschwerdegegners 1 keinen ersichtlichen Einfluss auf die Störung des Beschwerdeführers. Der Pflicht zur rechtzeitigen Anzeige der geplanten Arbeiten im Sinne von Art. 257h Abs. 3 Teilsatz 1 OR wurde also vorliegend entsprochen. Es sind mit anderen Worten keine sachlichen Gründe ersichtlich, weshalb der Beschwerdefüh-

rer die Anwesenheit des Beschwerdegegners 1 nicht ebenfalls zu dulden gehabt hätte. Folglich war die entsprechende Weigerung des Beschwerdeführers, dem Beschwerdegegnern 1 Zutritt zur fraglichen Liegenschaft zu gewähren, unberechtigt.

4.5. Mangels Berechtigung des Beschwerdeführers, dem Beschwerdegegnern 1 im konkreten Fall den Zutritt zur Liegenschaft zu verweigern (Duldungspflicht), kann seitens des Letzteren kein tatbestandsmässiges Verhalten im Sinne von Art. 186 StGB vorliegen. Ein strafbares Verhalten des Beschwerdegegners 1 in Bezug auf die Vorwürfe betreffend den 14. April 2023 (Betreten der Liegenschaft C._____ ... in D._____) fällt demnach ausser Betracht. Die Staatsanwaltschaft hat die Strafuntersuchung gegen den Beschwerdegegnern 1 demnach zu Recht eingestellt.

4.6. Anzumerken ist, dass die Staatsanwaltschaft ihre Begründung nicht auf Art. 257h OR, sondern auf Art. 260 OR stützt. Diese Bestimmung betrifft Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache und ist vorliegend soweit ersichtlich nicht einschlägig, da vorliegend (soweit aktenkundig) Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten durchzuführen waren (vgl. Urk. 3/6 betreffend Fenster; Urk. 3/9 ["Mängelbehebung"]; Urk. 16/3 F/A 1 ["Sicherheitsmassnahmen"], "[Unterhaltsarbeiten]"; Urk. 16/4/4; Urk. 16/4/5). Da die Zumutbarkeit der baulichen Arbeiten an sich vorliegend gar nicht streitig ist und die Rechtsfolge in beiden Fällen (Art. 257h und Art. 260 OR) dieselbe ist, nämlich die Duldungspflicht des Mieters, ist die Abgrenzung in casu nicht entscheidend.

5. Bei dieser Sach- und Rechtslage durfte die Staatsanwaltschaft das Strafverfahren einstellen. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

III.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Gerichtsgebühr ist unter Berücksichtigung von Bedeutung, Aufwand und Schwierigkeit des Falles auf Fr. 1'200.– festzusetzen (§ 17 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 lit. b–d GebV OG) und von der geleisteten Prozesskaution zu beziehen. Im Restbetrag (Fr. 600.–) ist die Kau-

tion dem Beschwerdeführer – vorbehältlich des staatlichen Verrechnungsrechts – zurückzuerstatten.

2. Aufgrund seines Unterliegens ist dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 436 Abs. 1 i. V. m. Art. 433 Abs. 1 StPO). Der Beschwerdegegner 1 hat zur Beschwerde nicht Stellung genommen. Folglich wird er weder kostenpflichtig noch entschädigungsberechtigt (vgl. BGE 138 IV 248 E. 5.3; Urteil des Bundesgerichts 6B_265/2016 vom 1. Juni 2016 E. 2.3).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und von der geleisteten Prozesskaution bezogen.
3. Im Restbetrag (Fr. 600.–) wird die Prozesskaution dem Beschwerdeführer nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen den vorliegenden Entscheid unter Vorbehalt des staatlichen Verrechnungsrechts zurückerstattet.
4. Es werden keine Entschädigungen ausgerichtet.
5. Schriftliche Mitteilung an:
 - den Beschwerdeführer (per Gerichtsurkunde)
 - Rechtsanwältin lic. iur. X._____, G._____ & Partner, zweifach für sich und den Beschwerdegegner 1 (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland, ad B-6/2023/10039149 (gegen Empfangsbestätigung)

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

- die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland B-6/2023/10039149, unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 16; gegen Empfangsbestätigung)

- die Zentrale Inkassostelle der Gerichte.

6. Rechtsmittel:

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

Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der gemäss Art. 35 und 35a BGerR zuständigen strafrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes (1000 Lausanne 14) in der in Art. 42 des Bundesgerichtsgesetzes vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen.

Die Beschwerdelegitimation und die weiteren Beschwerde Voraussetzungen 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, 19. Juni 2024

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

MLaw J. Ahmadi