

VS_GERICHTE P3 25 173 vom 23. Dezember 2025

VS Kantonsgericht, 2025-12-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_P3 25 173](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_P3_25_173)

FR: VS_GERICHTE P3 25 173 du 23 décembre 2025

IT: VS_GERICHTE P3 25 173 del 23 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Verfügungen der Staatsanwaltschaft können innert zehn Tagen mittels schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Einzelrichter des Kantonsgerichts angefochten werden (Art. 393 Abs. 1 lit. a, Art. 396 Abs. 1 StPO; Art. 13 Abs. 1 EGStPO). Die angefochtene Verfügung wurde am 25. Juni 2025 erlassen und den Parteien am 26. Juni 2025 per A+ zugestellt (S. 83 ff.), womit die schriftlich begründete Beschwerde vom 5. Juli 2025 (Postaufgabedatum) innert laufender Rechtsmittelfrist eingereicht wurde.

- 3 -

E. 1.2.1

Jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat, kann ein Rechtsmittel ergreifen (Art. 382 Abs. 1 StPO). Partei ist namentlich die Privatklägerschaft (Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO). Als solche gilt die geschädigte Person, die im Sinne von Art. 118 StPO erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilklägerin zu beteiligen, wobei der Strafantrag dieser Erklärung gleichgestellt ist. Als „geschädigt“ gilt die Person, die durch die Straftat in ihren Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO). Unmittelbar verletzt und damit in eigenen Rechten betroffen ist, wer Träger des durch die verletzte Strafnorm geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsguts ist (BGE 145 IV 491 E. 2.3; Bundesgerichtsurteil 7B_1137/2024 vom 3. November 2025 E. 3.2.1 und 3.3.1). Die geschädigte Person kann jederzeit schriftlich oder mündlich zu Protokoll erklären, sie verzichte auf die ihr zustehenden Rechte. Der Verzicht ist endgültig (Art. 120 Abs. 1 StPO). Wird der Verzicht nicht ausdrücklich eingeschränkt, so umfasst er die Straf- und die Zivilklage (Art. 120 Abs. 2 StPO). Der Wille, einen Strafantrag oder auch eine Straf- bzw. Zivilklage zurückzuziehen, muss nach der Praxis des Bundesgerichtes unmissverständlich zum Ausdruck kommen. Gegen die Verwendung von entsprechenden Formularen im Strafprozess ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Sie erleichtern nicht nur den Behörden die Entgegennahme von rechtserheblichen Erklärungen, sondern ermöglichen es dem Betroffenen auch, seine Anliegen klar und unmissverständlich zum Ausdruck zu bringen. Dies setzt voraus, dass die Formulare verständlich ausgestaltet sind, die massgebende Rechtslage korrekt wiedergeben und sich aus der Unterzeichnung des Formulars eindeutige Rückschlüsse auf den Willen des Betroffenen ergeben. Die Formulare sollten grundsätzlich auch von einem juristischen Laien und ohne Hilfestellung durch einen Beamten ausgefüllt werden können (Bundesgerichtsurteil 6B_491/2023 vom 7. August 2023 E. 2.3.3).

E. 1.2.2

Der Beschwerdeführer stellte am 21. Februar 2025 einen Strafantrag, welcher grundsätzlich der Erklärung, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilkläger zu beteiligen,

gleichgestellt ist (Art. 118 Abs. 1 und 2 StPO). Hierfür füllte er ein entsprechendes Formular der Kantonspolizei A _____ aus. In der Rubrik Privatklage markierte er weder das Kästchen für „Strafklage“ noch dasjenige für „Zivilklage“. Indes kreuzte er das Feld „Ich will mich nicht als Privatkläger/in am Strafverfahren beteiligen und verzichte unwiderruflich auf eine Privatklage.“ an. Auf der Rückseite des verständlich ausgestalteten Formulars befinden sich ausführliche Erläuterungen zum Strafantrag und zur Privatklägerschaft (vgl. S. 18 f.). Der Beschwerdeführer ist deutscher Muttersprache (vgl. S. - 4 - 21). Indizien, wonach er das plausible Formular missverstanden haben sollte, sind keine ersichtlich. Somit hat der Beschwerdeführer unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er zwar einen Strafantrag stellen, nicht jedoch eine Privatklage einreichen wollte. Der Beschwerdeführer hat demnach im Sinne von Art. 120 StPO auf eine Straf- und Zivilklage endgültig verzichtet, weshalb er sich nicht als Privatkläger konstituiert hat. Mithin ist er mangels Parteistellung nicht legitimiert, eine Beschwerde zu erheben. Auf die Beschwerde ist folglich nicht einzutreten.

E. 2

Selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten würde, wäre diese aus nachfolgenden Gründen abzuweisen:

E. 2.1

Die Staatsanwaltschaft begründet ihre Nichtanhandnahmeverfügung im Wesentlichen damit, dass in Bezug auf den ersten Vorwurf der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer den Termin mit dem Gärtner vom 12. Dezember 2024 am 9. Dezember 2024 via WhatsApp frühzeitig angekündigt habe. Es fänden sich keine Hinweise, dass Letzterer Ersterem untersagt habe, am besagten Tag den Garten zu betreten. Es könne offenbleiben, ob der fragliche Garten genügend umfriedet gewesen sei. Betreffend den zweiten Vorwurf habe der Beschwerdegegner den Beschwerdeführer ebenfalls via WhatsApp informiert, dass er kleinere Schäden im Miethaus in der Woche ab dem 6. Januar 2025 reparieren kommen könne. Der Beschwerdeführer habe daraufhin zu verstehen gegeben, dass die Daten passen würden, er jedoch nicht vor Ort sein werde. In beiden Fällen habe der Beschwerdegegner aufgrund der Nachrichten des Beschwerdeführers davon ausgehen können, dass dieser mit dem Vorgehen einverstanden sei. Der fragliche Tatbestand des Hausfriedensbruchs sei folglich nicht erfüllt und der Sache somit keine weitere Folge zu geben (S. 83 ff.).

E. 2.2

Der Beschwerdeführer macht zusammenfassend geltend, dass sie sich bedankt hätten, dass der Beschwerdegegner einen Fachmann gefunden habe und nicht dafür, dass sie kommen sollten. In der gleichen Nachricht stehe, dass sie nicht anwesend seien, somit ein Dialog fehle und ihnen der Termin nicht passe. Man gehe nicht davon aus, dass der Vermieter dennoch trotzdem komme. Auf ihre Nachricht sei keine Information gefolgt, sondern ein unerlaubter Besuch. Auch habe der Beschwerdegegner geschrieben, dass er gar keine Erlaubnis von ihnen brauche. Der Garten stelle zudem eindeutig einen umfriedeten Bereich dar. Sie hätten kleine Reparaturen, die per WhatsApp fotografisch kommuniziert worden seien, erlaubt. Diese beträfen jedoch nicht eine Möbelentfernung. Darüber seien sie gar nicht informiert worden. Der Beschwerdegegner habe dies auf eigene Faust entschieden. Zudem sei er dabei nicht allein tätig gewesen,

- 5 - weil die Möbelstücke schwer und sperrig gewesen seien. Somit habe zusätzlich jemand das Haus ohne Rücksprache mit ihnen betreten.

E. 2.3

Der Beschwerdegegner gibt an, dass sie das Haus nie ohne Zustimmung betreten hätten.

E. 2.4

Die Staatsanwaltschaft eröffnet eine Untersuchung, wenn sich aus den Informatio- nen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellun- gen ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Gemeint ist ein „mittlerer Verdacht“, d.h. erhebliche Gründe, die für das Vorliegen eines Tatverdachts sprechen. Die zur Eröffnung einer Strafuntersuchung erforderlichen tatsächlichen Hin- weise auf eine strafbare Handlung müssen erheblich und konkreter Natur sein. Blosser Gerüchte oder Vermutungen genügen nicht. Der Anfangsverdacht soll eine plausible Tatsachengrundlage haben, aus der sich die konkrete Möglichkeit der Begehung einer Straftat ergibt. Die Staatsanwaltschaft verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO; Bun- desgerichtsurteil 7B_87/2025 vom 2. Juni 2025 E. 3.1.1). Gemäss Art. 310 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafan- zeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (lit. a) oder wenn Verfahrenshinder- nisse bestehen (lit. b). Die Frage, ob die Strafverfolgungsbehörde ein Strafverfahren durch Nichtanhandnahme erledigen kann, beurteilt sich nach dem aus dem strafpro- zessualen Legalitätsprinzip abgeleiteten Grundsatz „in dubio pro duriore“. Danach darf die Nichtanhandnahme nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen (Bundesgerichtsurteil 7B_637/2023 vom 6. Januar 2025 E. 2.1), so bei offensichtlicher Straflosigkeit, wenn der Sachverhalt mit Sicherheit nicht unter einen Straftatbestand fällt, oder bei eindeutig fehlenden Prozessvoraussetzungen. Im Zweifelsfall ist folglich eine Untersuchung zu eröffnen (Bundesgerichtsurteil 6B_572/2021 vom 10. Februar 2022 E. 3.1). Eine Nichtanhandnahmeverfügung kann auch bei Fehlen eines zureichenden Verdachts erlassen werden. Die fraglichen Tatbestände können als eindeutig nicht erfüllt erachtet werden, wenn gar nie ein Verdacht hätte geschöpft werden dürfen oder der zu Beginn der Strafverfolgung vorhandene Anfangsverdacht sich vollständig entkräftet hat (Bundesgerichtsurteil 7B_87/2025 vom 2. Juni 2025 E. 3.1.1).

E. 2.5

Hausfriedensbruch im Sinne von Art. 186 StGB begeht und auf Antrag bestraft wird, wer gegen den Willen des Berechtigten in ein Haus, in eine Wohnung, in einen abge- schlossenen Raum eines Hauses oder in einen unmittelbar zu einem Hause gehörenden umfriedeten Platz, Hof oder Garten oder in einen Werkplatz unrechtmässig eindringt

- 6 - oder, trotz der Aufforderung eines Berechtigten, sich zu entfernen, darin verweilt. Art. 186 StGB schützt das sogenannte Hausrecht, das heisst die Befugnis, über die Anwe- senheit Aussenstehender in den eigenen Räumlichkeiten entscheiden zu können. Trä- ger des Hausrechts ist derjenige, dem die Verfügungsgewalt über die Räume zusteht, gleichgültig, ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht beruht. Das Haus- recht des Mieters beginnt mit dem Einzug in die Mietsache und endet mit dem Auszug. Die Strafbestimmung hat die Funktion, die Privat- und Geheimsphäre des Wohnungsin- habers – das Hausrecht – zu schützen (BGE 146 IV 320 E. 2.3; Bundesgerichtsurteil 6B_141/2022

vom 10. Oktober 2022 E. 3.2.2). Der Wille des Berechtigten kann ausdrücklich (durch Schrift oder Bild) oder konkludent (z.B. Gartentor mit Glocke und Kameraüberwachung, geschlossene Haustüre mit Glocke etc.) von ihm selbst oder einem Vertreter zum Ausdruck gebracht werden oder aus den Umständen hervorgehen. Die Einwilligung schliesst die Tatbestandsmässigkeit des Verhaltens, nicht erst die Rechtswidrigkeit aus. Erforderlich ist Vorsatz bzw. Eventualvorsatz. Die Täterschaft muss den Willen haben, das Hausrecht des Opfers zu verletzen, und sie muss sich bewusst sein, dass ihr Verhalten diese Wirkung hervorruft und dies zumindest in Kauf nehmen. Sie muss zudem um die Unrechtmässigkeit ihres Eindringens bzw. Verbleibens wissen und dies auch wollen oder zumindest in Kauf nehmen (DELNON/RÜDY, Basler Kommentar, 4. Aufl. 2019, N. 28 und 39 zu Art. 186 StGB).

E. 2.6.1

Dem hinterlegten WhatsApp-Verlauf sind unter anderem nachfolgende Nachrichten zu entnehmen (S. 63 ff. und 24 f.; vgl. auch S. 14 ff.): Der Beschwerdegegner schrieb: „Aus diesen Gründen schlage ich vor, dass ich einen Gärtner beauftrage, (...)“ und „Ich habe für Donnerstag um ca. 11:00 Uhr einen organisiert, um eine Einschätzung zu machen. Falls jemand von euch auch dabei sein möchte“. Die Ehegattin des Beschwerdeführers antwortete: „Danke, dass du einen Fachmann organisiert hast. Da wir in die Terminplanung nicht einbezogen wurden, besteht die Vermutung, dass unsere Anwesenheit nicht erwünscht ist. Somit fehlt der Dialog. Donnerstags geht leider garnicht (...). Die nächste Woche würde z.B. bis Donnerstag jeder Tag gehen“. Der Beschwerdegegner entgegnete darauf: „Falls euch der geplante Termin gar nicht passt, lasst es mich bitte wissen, und wir können gemeinsam nach einem neuen Termin suchen. Der Gärtner kann die Begutachtung auch unabhängig durchführen, ich wollte euch den Termin jedoch mitteilen, falls ihr dabei sein möchtet“. Der Beschwerdeführer erklärte daraufhin: „Nächste Woche wäre das geeigneter für den Gärtner wenn wir dabei sein sollten, (...)“. Der Beschwerdegegner verfasste anschliessend diese

- 7 - Nachricht: „(...) In dem Fall braucht ihr aus meiner Sicht auch nicht zwingend bei der Begutachtung des Gärtners anwesend zu sein und könnt euch voll auf den Umzug konzentrieren.“ Der Beschwerdeführer sendete folgende Nachrichten: „(...) Ich habe sonst gedacht, dass ich solche Dinge evtl. ab dem 6. Januar reparieren könnte (...)“, „Also wenn das so machbar ist würde ich wie gesagt in der Woche vom 06.01.25 die Ausbesserungen machen die gemacht werden müssen.“ und „Ich wollte kurz nochmals nachfragen, ob die Daten für euch passen? So würde ich nächste Woche mal die Dusche/Zimmer und in der Küche Reparaturen machen gehen. Wäre das so OK?“. Der Beschwerdegegner schrieb daraufhin: „Die Daten passen soweit, wir werden allerdings nicht vor Ort sein für die Reparaturen.“.

E. 2.6.2

Auf das Betreten des Gartens im Beisein des Gärtners angesprochen sagte der Beschwerdegegner anlässlich seiner Einvernahme vom 24. April 2025 aus, die Besichtigung sei wahr. Jedoch sei belegt, dass er das Recht dazu gehabt habe (F/A 2 S. 49). Er werte die Nachricht „Danke, dass du einen Fachmann organisiert hat“ als positive Rückmeldung. Sie hätten auch angegeben, dass sie keine Zeit dazu hätten, dabei zu sein (F/A 3 S. 49). Zudem führt er aus, dass er nochmals nachgefragt habe, ob es für sie in Ordnung wäre, wenn er diverse Reparaturen in der Wohnung durchführen würde. Die

Zustimmung dazu habe er erhalten (F/A 4 S. 50).

E. 2.7

Aufgrund der vorgenannten WhatsApp-Nachrichten konnte der Beschwerdegegner davon ausgehen, dass er befugt war, den Garten mit dem Gärtner zu betreten und die Reparaturen in der Wohnung vorzunehmen. Ein unrechtmässiges Eindringen gegen den Willen des Beschwerdeführers in den Garten bzw. die Wohnung liegt nicht vor, weshalb der objektive Tatbestand des Hausfriedensbruchs nicht gegeben ist. Zudem fehlt es auch am subjektiven Tatbestand, weil der Beschwerdegegner glaubhaft aussagte, dass er rechtmässig bzw. mit erfolgter Zustimmung handelte. Bei ihm mangelte es somit am Willen, das Hausrecht des Beschwerdeführers zu verletzen. Dass der Beschwerdegegner während der Vornahme der Reparaturen allenfalls mit Hilfe einer Drittperson Möbel zügelte, welche er als Vermieter dem Beschwerdeführer als Mieter zur Verfügung stellte (vgl. Aussage Beschwerdegegner F/A 5 S. 50), vermag an der Nichterfüllung des Hausfriedensbruchs nichts zu ändern, zumal der Auszug aus der Mietwohnung gemäss den Ausführungen in der Beschwerde bereits zuvor am 19. Dezember 2025 stattgefunden haben soll.

- 8 -

E. 2.8

Zusammenfassend fehlt es an einer strafbaren Handlung, weshalb die Staatsanwaltschaft zu Recht die Nichtanhandnahme verfügte. Die Beschwerde wäre folglich selbst im Falle des Eintretens abzuweisen.

E. 3

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. Sitten, 23. Dezember 2025

E. 3.1

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Als unterliegend gilt auch die Partei, auf deren Rechtsmittel nicht eingetreten wird (Art. 428 Abs. 1 StPO). Der Beschwerdeführer unterliegt, womit ihm bei diesem Verfahrensausgang die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen sind.

E. 3.2

Gemäss Art. 13 Abs. 1 GTar wird die Gerichtsgebühr aufgrund des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt. Für das Beschwerdeverfahren vor einem Richter des Kantonsgerichts beträgt die Gebühr Fr. 90.00 bis Fr. 2'400.00 (Art. 22 lit. g GTar). Im konkreten Fall rechtfertigt es sich, die Gerichtsgebühr in Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien auf Fr. 800.00 festzusetzen (Art. 424 Abs. 2 StPO und Art. 11 GTar). Diese ist entsprechend dem Verfahrensausgang dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 400.00 wird ihm zurückerstattet.

E. 3.3

Der unterliegende Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 429 StPO). Mangels Antrags ist auch dem Beschwerdegegner keine solche zuzusprechen (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 433 StPO).

Das Kantonsgericht erkennt:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten. 2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 800.00 werden X _____ aufer- legt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 400.00 wird ihm zurückerstattet.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.