

# ZH\_OBERGERICHT UE240027 vom 19. Juni 2024

ZH Obergericht, 2024-06-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_UE240027](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_UE240027)

FR: ZH\_OBERGERICHT UE240027 du 19 juin 2024

IT: ZH\_OBERGERICHT UE240027 del 19 giugno 2024

## Erwägungen

### E. 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).

### E. 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).

### E. 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.).

### E. 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

- 5 - 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.

#### **E. 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-

- 6 - gestellt 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.

#### **E. 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

- 7 - Spengler F. \_\_\_\_\_ vereinbart waren, seine Interessen nicht hinreichend berücksichtigt worden wären.

#### **E. 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 Beschwerdeführer

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

#### **E. 4.5**

Mangels Berechtigung des Beschwerdeführers, dem Beschwerdegegner 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 Beschwerdegegner 1 demnach zu Recht eingestellt.

#### **E. 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.

#### **E. 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 Kaution dem Beschwerdeführer – vorbehaltlich 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:

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