

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE170182-O/U/TSA

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. Th. Meyer, Präsident, die Oberrichterinnen  
lic. iur. A. Meier und lic. iur. C. Gerwig sowie Gerichtsschreiber  
lic. iur. E. Nolfi

## Beschluss vom 9. November 2017

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.**\_\_\_\_\_, Dr. iur.,

2. **C.**\_\_\_\_\_,

3. **Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat,**

Beschwerdegegner

2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. B.\_\_\_\_\_

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Zürich - Limmat vom 20. Juni 2017, D-8/2017/10019386**

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Am 30./31. Mai 2017 erstattete A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) bei der Stadtpolizei Zürich Strafanzeige gegen Rechtsanwalt Dr. iur. B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) sowie gegen C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) wegen Drohung und Nötigung (Urk. 12/1 S. 2).
2. Die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) verfügte am 20. Juni 2017 die Nichtanhandnahme der Strafuntersuchung gegen die Beschwerdegegner 1-2 wegen Nötigung (Urk. 3 = Urk. 12/4).
3. Mit Eingabe vom 27. Juni 2017 erhob die Beschwerdeführerin innert Frist Beschwerde und beantragte sinngemäss die Aufhebung der Nichtanhandnahmeverfügung (Urk. 2).
4. Nach Eingang der Prozesskaution (Urk. 8), wurde die Beschwerdeschrift den Beschwerdegegnern 1-2 sowie der Staatsanwaltschaft zur Stellungnahme übermittelt und Letztere zur Einreichung der Akten aufgefordert (Urk. 9). Die Staatsanwaltschaft verzichtete mit Eingabe vom 3. August 2017 auf eine Stellungnahme und reichte die Akten ein (Urk. 11-12). Mit Eingabe vom 7. August 2017 nahmen die Beschwerdegegner 1-2 Stellung und beantragten das Nichteintreten auf die Beschwerde, eventualiter deren Abweisung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin (Urk. 14). Die Beschwerdeführerin replizierte mit Schreiben vom 22. August 2017 (Urk. 18), worauf die Staatsanwaltschaft auf die Erstattung einer Duplik verzichtete und die Beschwerdegegner 1-2 mit Eingabe vom 11. September 2017 duplizierten (Urk. 23, Urk. 25). Die Beschwerdeführerin liess sich innert mit Schreiben vom 14. September 2017 angesetzter Frist nicht zur Duplik vernehmen (Urk. 28-29). Am 23. Oktober 2017 erklärte die Beschwerdeführerin telefonisch, sie werde weitere Unterlagen einreichen (Prot. S. 7); am 1. November 2017 reichte sie beim Obergericht des Kantons Zürich ein Schreiben vom 30. Oktober 2017 sowie diverse Beilagen ein (Urk. 30-33).

5. Dieser Beschluss ergeht aufgrund der Neukonstituierung der Kammer teilweise nicht in der den Parteien angekündigten Besetzung (vgl. Urk. 6 S. 3).

## II.

1. Ausgangspunkt der Strafanzeige der Beschwerdeführerin war ein Schreiben des Beschwerdegegners 1 vom 18. Mai 2017. Darin zeigte er der Beschwerdeführerin an, dass er die Beschwerdegegnerin 2 als ihre Vermieterin vertrete. Der Beschwerdegegner 1 führte darin aus, dass sie die ihr vermietete Wohnung an der D.\_\_\_\_-Strasse ... in Zürich ohne jegliches Einverständnis und entgegen dem ausdrücklichen Willen der Beschwerdegegnerin 2 rechtsmissbräuchlich untervermietet habe. Er forderte sie auf, alle durch die Untervermietung erzielten Erlöse zuhanden der Beschwerdegegnerin 2 lückenlos zu dokumentieren und bis spätestens 5. Juni 2017 auf ein angezeigtes Konto zu überweisen, andernfalls er ohne weitere Benachrichtigung beauftragt sei, eine Betreibung beziehungsweise eine Klage einzuleiten. Ferner teilte er mit, dass eine Strafanzeige wegen Gehilfenschaft zum Hausfriedensbruch in Prüfung sei und ausdrücklich vorbehalten bleibe (Urk. 12/2 = Urk. 19/1).

2. Die Beschwerdeführerin brachte mit ihrer Strafanzeige vom 30./31. Mai 2017 vor, dass sie sich durch das Schreiben des Beschwerdegegners 1 bedroht respektive genötigt fühle; im Weiteren verweigerte sie gegenüber der Stadtpolizei die Aussage und führte an, dass sie erst bei der Staatsanwaltschaft Aussagen machen werde (Urk. 12/1 S. 2).

3. Die Staatsanwaltschaft erwog in der Nichtanhandnahmeverfügung, dass aufgrund des Schreibens des Beschwerdegegners 1 und da die Beschwerdeführerin keine Aussagen habe machen wollen, kein Anfangsverdacht hinsichtlich der Straftatbestände der Drohung und Nötigung vorliege (Urk. 3 S. 2).

4. Die Beschwerdeführerin führte in ihrer Beschwerdeschrift aus, dass die Beschwerdegegnerin 2 mithilfe des Beschwerdegegners 1 und ihrer Immobilienverwaltung E.\_\_\_\_ AG "mit diversen bereits begangenen Straftaten" versuche, sie

und ihrer Mitbewohner zum Auszug aus der Wohnung an der D.\_\_\_\_\_-Strasse ... zu zwingen (Urk. 2).

5. Die Beschwerdegegner 1-2 nahmen dahingehend Stellung, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern das Schreiben vom 18. Mai 2017 eine Nötigung oder Drohung darstellen solle. Mit diesem Schreiben werde einzig die Herausgabe von Erlösen aus unzulässiger Untervermietung verlangt, unter Androhung von legalen Mitteln zur Durchsetzung der Forderung. Die Beschwerdeführerin gehe sodann weder auf die Nichtanhandnahmeverfügung vom 20. Juni 2017 noch auf die angebliche Drohung beziehungsweise Nötigung ein, weshalb auf die Beschwerde mangels rechtsgenügender Begründung nicht einzutreten sei (Urk. 14).

6. Die Beschwerdeführerin machte in ihrer Replik geltend, dass die Verknüpfung zwischen der angedrohten Strafanzeige wegen mutmasslicher Gehilfenschaft zum Hausfriedensbruch und der geforderten Auszahlung der Erlöse aus dem Untermietverhältnis offensichtlich sei. Da im vorliegenden Fall mietrechtlich noch nicht geklärt sei, ob die Untervermietung tatsächlich rechtsmissbräuchlich sei oder nicht, könne umso mehr davon ausgegangen werden, dass zwischen dem mutmasslich begangenen Straftatbestand sowie der gestellten Forderung kein sachlicher Zusammenhang bestehe (Urk. 18).

7. Die Beschwerdegegner 1-2 führten in ihrer Duplik ergänzend aus, dass das Schreiben vom 18. Mai 2017 offensichtlich keine Verknüpfung zwischen der zivilrechtlichen Forderung und der im Schreiben erwähnten Prüfung der Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs enthalte. Dass sich die Beschwerdeführerin von diesem Schreiben dann auch nicht im Geringsten habe beeindruckt lassen, zeige die Tatsache, dass sie der Beschwerdegegnerin 2 jegliche Auskunft über die von ihr erzielten Mieterträge verweigere und sie die Wohnung trotz mehrfachen Verbots auf der Buchungsplattform F.\_\_\_\_ zur Untervermietung ausschreiben lasse (Urk. 25).

8.1. Vorab ist Folgendes festzuhalten: Gegenstand der Strafanzeige und damit auch der Nichtanhandnahmeverfügung war das Schreiben des Beschwerdegegners 1 vom 18. Mai 2017 beziehungsweise dessen Inhalt. Soweit die Beschwer-

deführerin in ihrer Beschwerdeschrift diverse bereits begangene Straftaten aufgeführt (vgl. Urk. 2), sind diese nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens und es ist diesbezüglich nicht auf ihre Beschwerde einzutreten. Strafanträge sind sodann bei den Strafverfolgungsbehörden und nicht beim Gericht einzureichen, weshalb auch insofern nicht auf die Beschwerde einzutreten ist, als die Beschwerdeführerin ausführt "Strafantrag wegen aller in Betracht kommenden Delikte" zu stellen (vgl. Urk. 2); die Beschwerdeschrift wurde sodann der Staatsanwaltschaft zur Kenntnis gebracht, weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen.

8.2. Die Staatsanwaltschaft eröffnet eine Strafuntersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Sie verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO). Die Nichtanhandnahme wird verfügt, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände eindeutig nicht erfüllt sind (Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO). Mit anderen Worten muss sicher sein, dass der Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt. Eine Nichtanhandnahme darf nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen (BGE 137 IV 285 E. 2.2 f.).

8.3. Der Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB macht sich strafbar, wer jemanden durch Gewalt oder Androhung ernstlicher Nachteile oder durch andere Beschränkung seiner Handlungsfreiheit nötigt, etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Nötigung rechtswidrig, wenn der Zweck oder das Mittel unerlaubt ist oder wenn das Mittel zum erstrebten Zweck nicht im richtigen Verhältnis steht oder wenn die Verknüpfung zwischen einem an sich zulässigen Mittel und einem erlaubten Zweck sittenwidrig oder rechtsmissbräuchlich ist (BGE 134 IV 216 S. 218 E. 4.1).

Die Drohung mit einer Strafanzeige kann grundsätzlich eine Androhung ernstlicher Nachteile darstellen. Allerdings ist es nach der Rechtsprechung erlaubt, jemandem eine Strafanzeige anzudrohen, wenn diese nicht völlig unbegründet erscheint. Unzulässig ist die Drohung mit einer Strafanzeige indessen nur, wenn zwischen dem Straftatbestand, der angezeigt werden soll, und der ge-

stellten Forderung jeder sachliche Zusammenhang fehlt oder wenn mit der Drohung eine ungerechtfertigte Zuwendung zu erlangen versucht wird (Urteil des Bundesgerichts 6B\_192/2014 vom 13. November 2014 E. 2.2).

Das Einleiten einer Betreuung oder auch die Anhängigmachung eines entsprechenden Forderungsprozesses stellt den vom Gesetz vorgesehenen Weg zur Eintreibung einer ausstehenden Forderung dar. Ist das angedrohte Vorgehen aber gesetzlich gerade für das Eintreiben von Forderungen vorgesehen, stehen das Mittel und der angestrebte Zweck auch ohne weiteres im richtigen Verhältnis zueinander beziehungsweise sind weder rechtsmissbräuchlich noch sittenwidrig.

8.4. Zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 2 ist strittig, ob eine rechtsmissbräuchliche Untervermietung der Wohnung an der D.\_\_\_\_-Strasse ... vorliegt. Dass ein Untermietverhältnis vorliegt, wird dabei aber auch von der Beschwerdeführerin nicht bestritten (vgl. Urk. 18).

In seinem Schreiben vom 18. Mai 2017 teilt der Beschwerdegegner 1 der Beschwerdeführerin mit, dass von einer rechtsmissbräuchlichen Untervermietung der Wohnung an der D.\_\_\_\_-Strasse ... ausgegangen werde und fordert sie auf, die aus der Untervermietung erzielten Erlöse zu dokumentieren sowie an die Beschwerdegegnerin 2 zu überweisen, ansonsten der Rechtsweg beschritten werde.

Grundsätzlich besteht im Falle der rechtsmissbräuchlichen Untervermietung gestützt auf die Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag ein Rechtsanspruch des Vermieters auf die Herausgabe des missbräuchlichen Gewinns (vgl. Urteil des Mietgerichts Zürich MG160009-L vom 9. Februar 2017 m. w. H., in Zürcher Mietrechtspraxis, 2017 Nr. 2). Insofern stellte der Beschwerdegegner 1 mit der Ankündigung des Beschreitens des Rechtswegs lediglich ein legales Mittel zur Forderungseintreibung einer von ihm beziehungsweise der Beschwerdegegnerin 2 geltend gemachten Forderung in Aussicht.

Soweit die Beschwerdeführerin in der Formulierung des Beschwerdegegners 1: "Eine Strafanzeige wegen Gehilfenschaft zum Hausfriedensbruch ist in Prüfung und bleibt ausdrücklich vorbehalten." (Urk. 12/2 S. 2) eine unzulässige

Verknüpfung der Androhung einer Strafanzeige mit der geltend gemachten Forderung sieht, ist ihr ebenfalls nicht zuzustimmen. Zunächst wird die Erstattung einer Strafanzeige im genannten Schreiben unabhängig von der Forderung zur Dokumentation sowie Herausgabe der Erlöse der Untervermietung vorbehalten (vgl. Urk. 12/2 S. 2). Selbst wenn jedoch zwischen der Forderung und der Erstattung einer Strafanzeige eine Verknüpfung gesehen werden wollte, so stünde diese in einem sachlichen Zusammenhang mit der Streitigkeit aus dem Mietverhältnis, insbesondere mit der Frage, ob ein rechtmässiger Aufenthalt von Drittpersonen in den fraglichen Räumen vorliegt. Dabei ist vorliegend unerheblich, wie der Sachverhalt in Hinsicht auf das strittige Untermietverhältnis letztlich beurteilt wird.

Die von der Beschwerdeführerin unaufgefordert eingereichte Eingabe vom 30. Oktober 2017 enthält grob zusammengefasst Ausführungen im Zusammenhang mit der bisherigen Mietsituation an der D.\_\_\_\_-Strasse ..., welche nicht Gegenstand des Sachverhalts der vorliegenden Nichtanhandnahmeverfügung sind (vgl. auch oben E. II. 8.1.). Bezüglich des vorliegend zu beurteilenden Sachverhalts, die Nichtanhandnahme in Bezug auf den Inhalt des Schreibens vom 18. Mai 2017, erhellt daraus nichts Neues (vgl. Urk. 30). Die Eingabe vom 30. Oktober 2017 – soweit sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren als unaufgeforderte Eingabe nach Fristablauf zur Stellungnahme zur Duplik überhaupt berücksichtigt werden kann (vgl. Urk. 28-29) – vermag daher am Gesagten nichts zu ändern.

8.5. Damit besteht kein Anfangsverdacht betreffend den Tatbestand der Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB und damit auch nicht hinsichtlich des Tatbestands der Drohung im Sinne von Art. 180 StGB (vgl. Trechsel/Fingerhuth, in: Trechsel/Pieth [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch Praxiskommentar, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2013, Art. 180 N 7).

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### III.

1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 428 Abs. 1 StPO). In Anwendung von § 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 800.– festzusetzen.
2. Der Beschwerdegegner 1 liess sich im Beschwerdeverfahren mit zwei Eingaben von je knapp zwei Seiten vernehmen. Dabei nahm er sowohl in eigener Sache als auch namens der Beschwerdegegnerin 2 Stellung, womit sich die Entschädigung gemäss Anwaltsgebührenverordnung und deren Ausrichtung an die Beschwerdegegnerin 2 rechtfertigt. Auszugehen ist von einem Sachverhalt von geringer Schwere und Umfang sowie von geringer rechtlicher Komplexität, wobei sich der Aufwand der Verteidigung als klein erwies. Unter diesen Umständen und da im Beschwerdeverfahren die Gebühr gemäss § 19 Abs. 1 AnwGebV Fr. 300.– bis maximal Fr. 12'000.– beträgt, ist der Beschwerdegegnerin 2 nach § 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 3 AnwGebV eine Entschädigung von Fr. 500.– zuzüglich 8 % Mehrwertsteuern zuzusprechen und aus der Prozesskaution der Beschwerdeführerin auszurichten.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und in diesem Umfang aus der Prozesskaution bezogen.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 2 eine Prozessentschädigung von Fr. 540.– zu bezahlen, welche von der Gerichtskasse aus der von der Beschwerdeführerin geleisteten Prozesskaution überwiesen wird.
4. Die von der Beschwerdeführerin geleistete Prozesskaution wird nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist beziehungsweise nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel abzüglich der auferlegten Gerichtsgebühr sowie abzüglich



der Prozessentschädigung im Restbetrag der Beschwerdeführerin zurückerstattet. Vorbehalten bleiben Verrechnungsansprüche des Staats.

5. Schriftliche Mitteilung an:

- die Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
- Rechtsanwalt Dr. iur. B. \_\_\_\_\_, zweifach für sich und zuhanden der Beschwerdegegnerin 2 (per Gerichtsurkunde)
- die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, ad D-8/2017/10019386 (gegen Empfangsbestätigung)

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

- die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, ad D-8/2017/10019386 unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 12; 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 Strafrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts (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.

Zürich, 9. November 2017

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiber:

lic. iur. Th. Meyer

lic. iur. E. Nolfi