

Urteilkopf

146 IV 320

34. Auszug aus dem Urteil der Strafrechtlichen Abteilung i.S. A. und B. gegen Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Zürich (Beschwerde in Strafsachen) 6B_20/2020 / 6B_21/2020 vom 31. August 2020

Regeste (de):

Art. 186 StGB, Art. 30 Abs. 1 StGB; Hausfriedensbruch, Strafantragsberechtigung.

Der Eigentümer einer Mietsache ist gegenüber Personen ohne durch ein Mietverhältnis gedecktes Gebrauchsrecht strafantragsberechtigt. Dies gilt unabhängig davon, ob die geschützten und zuvor vermieteten Räume mit der Beendigung des Mietverhältnisses auch tatsächlich geräumt wurden (E. 2.4).

Regeste (fr):

Art. 186 CP, art. 30 al. 1 CP; violation de domicile, qualité pour porter plainte.

Le propriétaire d'une chose louée a qualité pour porter plainte contre les personnes qui ne jouissent pas d'un droit d'usage découlant d'un contrat de bail. Cela vaut indépendamment de la question de savoir si les locaux en question, précédemment loués, ont été effectivement libérés après la fin du bail (consid. 2.4).

Regesto (it):

Art. 186 CP, art. 30 cpv. 1 CP; violazione di domicilio, diritto di querela.

Il proprietario di una cosa locata è legittimato a sporgere querela contro le persone che non dispongono di un diritto di uso coperto dal contratto di locazione, indipendentemente dal fatto che i locali tutelati e precedentemente locati siano stati anche effettivamente liberati al termine della locazione (consid. 2.4).

Sachverhalt ab Seite 321

BGE 146 IV 320 S. 321

A. Die C. AG, Eigentümerin einer mittlerweile abgebrochenen Liegenschaft an der Baslerstrasse 71 in Zürich, stellte Strafantrag gegen A. und B. wegen Hausfriedensbruchs, nachdem die Liegenschaft am 12. Februar 2018 mit aus den Fenstern hängenden Transparenten als besetzt erklärt worden war und sich A. und B. ohne Bewilligung in einem Büro im dritten Stock aufgehalten hatten. Die damalige D. GmbH stand bis zum 31. Dezember 2017 in einem Mietverhältnis mit der C. AG, nutzte die Räumlichkeiten im dritten Stock jedoch weiter und war am 12. Februar 2018 noch nicht ausgezogen. Die D. GmbH stellte keinen Strafantrag gegen A. und B. Die Staatsanwaltschaften Zürich-Limmat und Zürich-Sihl erklärten A. bzw. B. in der Folge mit Strafbefehlen vom 13. Februar 2018 des Hausfriedensbruchs schuldig und belegten sie mit unbedingten Freiheitsstrafen von 100 bzw. 120 Tagen. A. und B. erhoben Einsprache gegen die Strafbefehle. Die Staatsanwaltschaften hielten daran fest und überwiesen die Akten dem erstinstanzlichen Gericht.

B. Das Bezirksgericht Zürich verurteilte A. am 15. Juni 2018 und B. am 26. Juni 2018 jeweils wegen Hausfriedensbruchs zu einer bedingten Freiheitsstrafe von 100 Tagen. Auf Berufung von A. und B. sowie Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft erklärte das Obergericht des Kantons Zürich sie am 18. September 2019 ebenso des Hausfriedensbruchs schuldig, bestrafte sie indessen mit bedingten Freiheitsstrafen von 80 Tagen.

C. A. und B. beantragen mit separaten Beschwerden in Strafsachen (6B_20/2020 bzw. 6B_21/2020), die Urteile des Obergerichts seien vollumfänglich aufzuheben und die Verfahren gegen sie einzustellen. Eventualiter seien sie mit bedingten Geldstrafen von 30 Tagessätzen zu bestrafen. A.

und B. ersuchen um unentgeltliche Rechtspflege. Das Bundesgericht weist die Beschwerden ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2.

2.1 Die Beschwerdeführer bringen mit ihren im Wesentlichen identischen Beschwerdeschriften zusammengefasst vor, der Strafantrag der C. AG sei nicht rechtswirksam. Die D. GmbH habe die betreffenden Büroräumlichkeiten der Liegenschaft der C. AG zum Tatzeitpunkt am 12. Februar 2018 weiter genutzt. Trotz Beendigung des Mietverhältnisses schon per 31. Dezember 2017 sei das Hausrecht
BGE 146 IV 320 S. 322

nicht an die C. AG zurückgefallen. Relevant seien die faktischen Verhältnisse. Damit sei die D. GmbH weiterhin die Trägerin des Hausrechts mit alleiniger Verfügungsgewalt gewesen und habe das ausschliessliche Recht gehabt, darüber zu entscheiden, wer dieses Büro betreten dürfe. Sie seien in die Privat- und Geheimsphäre der D. GmbH eingedrungen, nicht in diejenige der C. AG. Ihre Situation sei nicht mit derjenigen in BGE 118 IV 167 vergleichbar.

2.2 Die Vorinstanz erwägt, das Mietverhältnis zwischen der C. AG und der D. GmbH habe nur bis zum 31. Dezember 2017 gedauert. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung sei nicht ohne Weiteres auf den vorliegenden Fall anwendbar. Die dortigen Vermieter bzw. Verpächter hätten jeweils Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs gegen deren Mieter bzw. Pächter gestellt, welche die Räumlichkeiten nach Ablauf der Miet- bzw. Pachtverträge nicht geräumt hätten. Die Berechtigung der Eigentümer, Strafantrag zu stellen, sei nur dann als eingeschränkt zu erachten, wenn sich dieser gegen Personen richte, welche zumindest zu einem früheren Zeitpunkt über eine Berechtigung verfügt hätten, die Räumlichkeiten zu nutzen. Den Beschwerdeführern habe weder die D. GmbH noch die C. AG eine Berechtigung erteilt. Zwischen den Beschwerdeführern und der C. AG habe zudem weder ein Mietverhältnis noch eine andere vertraglich vereinbarte Berechtigung bestanden, sich in den fraglichen Räumlichkeiten aufzuhalten. Aus diesem Grund seien der C. AG als Eigentümerin zivilrechtlich bloss die Möglichkeiten nach Art. 641 ZGB oder Art. 41 ff. OR offen gestanden, um sich gegen den unrechtmässigen Aufenthalt in ihren Räumlichkeiten zu wehren. Diese zivilrechtlichen Instrumente seien vom Bundesgericht jedoch ohne zusätzlichen strafrechtlichen Schutz als unzureichend erachtet worden. Der Mieter habe nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Rechtstitel mehr für den Verbleib in der Wohnung und dies unabhängig davon, ob bereits ein Ausweisungsverfahren eingeleitet worden sei. Ein solches diene einzig der Vollstreckung. Abgesehen davon schütze die Strafbestimmung von Art. 186 StGB nicht nur die Privat- und Geheimsphäre, sondern primär das Freiheitsrecht, über die eigenen Räume selbst zu verfügen und zu bestimmen. Ohne Berechtigung zum Stellen eines Strafantrags könne die C. AG dieses Freiheitsrecht nicht ausüben. Vorliegend seien denn auch keine Gründe ersichtlich, nebst dem durch den Straftatbestand des Hausfriedensbruchs eigentlich geschützten Rechtsgut der Freiheit über die eigenen Räume selbst zu verfügen und zu bestimmen, noch mehr
BGE 146 IV 320 S. 323

Aspekte wie den Schutz der Privatsphäre der vormaligen Mieterin zu berücksichtigen. Die C. AG sei somit berechtigt, Strafantrag zu stellen, obwohl die Räumlichkeiten von der vormaligen Mieterin noch nicht geräumt worden seien. Da sich die Gültigkeit des Strafantrags der C. AG auf sämtliche vormals vermieteten Räumlichkeiten beziehe, sei unerheblich, auf welchem Weg die Beschwerdeführer in den dritten Stock jener Liegenschaft gelangten, wo sie gemäss Anklagevorwurf angetroffen worden seien.

2.3 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 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. Gemäss Art. 30 Abs. 1 StGB kann jede Person, die durch die Tat verletzt worden ist, die Bestrafung des Täters beantragen. Verletzt ist, wer Träger des unmittelbar betroffenen Rechtsguts ist. Dieser ergibt sich durch Auslegung des betreffenden Tatbestandes (BGE 128 IV 81 E. 3a; BGE 118 IV 209 E. 2 S. 211). Art. 186 StGB schützt das sogenannte Hausrecht, das heisst die Befugnis, über die Anwesenheit Aussenstehender in den eigenen Räumlichkeiten entscheiden zu können. Träger des Hausrechts ist derjenige, dem die Verfügungsgewalt über die Räume zusteht, gleichgültig, ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht beruht (BGE 121 IV 81 E. 3a; BGE 118 IV 167 E. 1c S. 172; BGE 112 IV 31 E. 3 S. 33).

Im Rahmen eines Mietverhältnisses ist nur der Mieter, nicht auch der Vermieter strafantragsberechtigt (BGE 83 IV 154 E. 1). Das Hausrecht des Mieters beginnt mit dem Einzug in die Mietsache und endet mit dem Auszug. Die Strafbestimmung hat die Funktion, die Privat- und Geheimsphäre des Wohnungsinhabers - das Hausrecht - zu schützen, nicht aber dem Vermieter oder Verpächter die Durchsetzung seiner zivilrechtlichen Ansprüche zu erleichtern (BGE 112 IV 31 E. 3c; Urteil 1B_510/2012 vom 16. November 2012 E. 2.3). Dieser Grundsatz der Subsidiarität des Strafrechts ist bei Fehlen vertraglicher Beziehungen zwischen dem Täter und dem Geschädigten nicht anwendbar (BGE 118 IV 167 E. 3b). Wer ohne Recht in eine Wohnung eingedrungen ist und sie eigenmächtig besetzt hält, kann sich dem Eigentümer gegenüber nicht auf das Hausrecht berufen (Urteil 1B_510/2012 vom 16. November 2012 E. 2.3).
BGE 146 IV 320 S. 324

2.4 Die Rügen der Beschwerdeführer zur Gültigkeit des Strafantrags der C. AG verfangen nicht. Die entsprechenden Ausführungen fassen auf geltend gemachten Wirkungen des zum Tatzeitpunkt beendeten Mietverhältnisses zwischen der C. AG als Eigentümerin und der D. GmbH als ehemalige Mieterin. Laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist im Rahmen eines Mietverhältnisses und fraglicher Anwesenheitsberechtigung einer Drittperson ausschliesslich der Mieter strafantragsberechtigt. Unter Berücksichtigung der Kritik in der Lehre (vgl. etwa DELNON/RÜDI, in: Basler Kommentar, Strafrecht, Bd. II, 4. Aufl. 2019, N. 6 zu Art. 186 StGB) hat das Bundesgericht sodann am Grundsatz der Subsidiarität des Strafrechts festgehalten, wonach der Eigentümer auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht berechtigt ist, gegen im Mietobjekt verbleibende Mieter Strafantrag zu stellen (vgl. E. 2.3 hiervor). Darauf ist nicht erneut einzugehen. Vorliegend entscheidewesentlich ist die Gültigkeit der Strafanträge gegen die Beschwerdeführer, welche mit der Eigentümerin als Antragstellerin zu keinem Zeitpunkt in einem Vertragsverhältnis standen und welchen auch die frühere Mieterin D. GmbH kein vom Mietverhältnis gedecktes Gebrauchsrecht erteilte. Für diesen Sachverhalt ist die Rechtsprechung zu präzisieren. Das Bundesgericht hielt in den Regesten zu BGE 118 IV 167 E. 3b fest, dass der Grundsatz der Subsidiarität des Strafrechts bei fehlenden vertraglichen Beziehungen zwischen dem Täter und dem Geschädigten nicht anwendbar ist. Zugunsten der Beschwerdeführer kann dieser Grundsatz ebenfalls nicht zur Anwendung gelangen. Zwar lagen dem genannten Entscheid in sachverhaltlicher Hinsicht keine vermieteten Unterkünfte zugrunde. Zwischen der C. AG und der D. GmbH bestand zum Tatzeitpunkt laut vorinstanzlicher Sachverhaltsfeststellung aber gleicherweise kein Mietverhältnis mehr. Weshalb sich ein Mietvertrag über dessen Beendigung hinaus auf das Strafantragsrecht des Eigentümers gegenüber Dritten auswirken soll, ist nicht ersichtlich. Bei fehlendem Vertragsverhältnis können Eigentümer bloss auf ausservertragliche Ansprüche zurückgreifen. Dafür, dass solche stets denkbaren zivilrechtlichen Möglichkeiten den strafrechtlichen Schutz aufheben sollten, bestehen keine stichhaltigen Gründe. Wäre auch bei bloss ausservertraglichen Ansprüchen von rein zivilrechtlichen Streitigkeiten und daraus resultierend von der Subsidiarität des Strafrechts auszugehen, würde dem vom
BGE 146 IV 320 S. 325

Gesetzgeber vorgesehenen Straftatbestand des Hausfriedensbruchs nach Art. 186 StGB jegliche Grundlage entzogen (vgl. bereits BGE 118 IV 167 E. 3b S. 174). Die unterbliebene Räumung des Mietobjekts trotz Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Strafantragsrecht der Eigentümerin ebenso wenig entgegen. Ein Eigentümer kann seine Verfügungsgewalt über die geschützten Räume als Vermieter im Rahmen der Vertragsfreiheit und zweiseitigen Rechtsbeziehung mit einem Mieter zwar vertraglich beschränken. Er tut dies jedoch bloss diesem gegenüber. Als Eigentümer hat er indessen nicht bloss obligatorische Rechte gegenüber bestimmten Personen, sondern ein dingliches Recht, das als absolutes Recht gegenüber jedermann wirkt (vgl. Art. 641 ZGB). Der Tatbestand des Hausfriedensbruchs soll lediglich die Durchsetzung der zivilrechtlichen Ansprüche eines Vermieters nicht erleichtern. Gegenüber Drittpersonen stehen einem geschädigten Vermieter vertragliche Ansprüche aber gerade nicht zur Verfügung, weshalb es ihm auf diese bezogen unbenommen bleibt, nach Beendigung des Mietverhältnisses und bei fehlender Räumung der Mietsache durch den früheren Mieter - welcher die Mietsache physisch bereits verlassen hat - gegenüber dem Dritten auf die Strafbestimmung nach Art. 186 StGB zurückzugreifen. Mit anderen Worten findet der Grundsatz der Subsidiarität des Strafrechts gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einzig im Verhältnis zwischen Vermietern und deren aktuellen oder früheren Mietern Anwendung, gegenüber Dritten ohne ein vom originären Mietverhältnis gedecktes Gebrauchsrecht hingegen nicht. Dies gilt unabhängig davon, ob die geschützten Räume nach einem beendeten Mietverhältnis geräumt werden. Im Ergebnis war die C. AG berechtigt, Strafantrag gegen die Beschwerdeführer wegen Hausfriedensbruchs bezüglich jener Räume zu stellen, welche diese dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt zufolge bis zum 31. Dezember 2017 der D. GmbH vermietet hatte und Letztere trotz Beendigung des Mietverhältnisses zum Tatzeitpunkt am 12. Februar 2018 weiterhin nutzte.