

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE250427-O/U/TRU>JST

Mitwirkend: die Oberrichter lic. iur. D. Oehninger, Präsident, und lic. iur. B. Stiefel,
Oberrichterin lic. iur. C. Gerwig sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. D. Tagmann

Beschluss vom 24. Februar 2026

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** _____,

2. **Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland,**

Beschwerdegegner

betreffend **Nichtanhandnahme**

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland vom 1. Oktober 2025

Erwägungen:

1.

1.1. Am 25. März 2025 erstattete A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Strafanzeige gegen B._____, stellvertretender Stadtamman des Stadtammann- und Betreibungsamts Winterthur (nachfolgend: Beschwerdegegner), wegen Amtsmissbrauchs etc. (Urk. 14/2-3). Am 24. Juli 2025 reichte sie hierzu eine Ergänzung ein (Urk. 14/4-5). Am 1. Oktober 2025 verfügte die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung (Urk. 5).

1.2. Gegen die ihr am 4. Oktober 2025 zugestellte Verfügung (Urk. 15/1) erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 6. Oktober 2025 (Datum Poststempel: 13. Oktober 2025) fristgerecht Beschwerde und beantragte die Aufhebung der Nichtanhandnahmeverfügung sowie die Umteilung des Falles an die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates. In prozessualer Hinsicht ersuchte sie um Durchführung eines Schriftenwechsels sowie um sofortige Einstellung des Grundpfandverwertungsverfahrens und Löschung der publizierten Inserate (Urk. 2 S. 12).

1.3. Mit Verfügung vom 28. Oktober 2025 wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung einer Sicherheit in Höhe der von Fr. 1'800.– angesetzt. Zudem wurde auf den superprovisorischen Antrag um sofortige Einstellung des Grundpfandverwertungsverfahrens und Löschung der publizierten Inserate mangels Zuständigkeit nicht eingetreten (Urk. 6). Innert Frist ging die Sicherheitsleistung von Fr. 1'800.– ein (Urk. 9). Mit Verfügung vom 1. Dezember 2025 wurde daraufhin dem Beschwerdegegner sowie der Staatsanwaltschaft Frist zur Stellungnahme angesetzt. Zugleich wurde die Staatsanwaltschaft um Einreichung der Akten ersucht (Urk. 10). Die Staatsanwaltschaft reichte die Untersuchungsakten in elektronischer Form ein (Urk. 14) und liess sich im Weiteren nicht vernehmen. Der Beschwerdegegner liess sich mit Eingabe vom 5. Dezember 2025 vernehmen (Urk. 12). Die Beschwerdeführerin replizierte mit Eingabe vom 6. Januar 2026 (Datum Poststempel: 13. Januar 2026; Urk. 18).

1.4. Die Kognition der Beschwerdeinstanz ist auf und durch die angefochtene Verfügung der Staatsanwaltschaft beschränkt (Urteil des Bundesgerichts 6B_698/2016 vom 10. April 2017 E. 2.4.2 in fine und 6B_585/2019 vom 25. Oktober 2019 E. 4.3 in fine). Einzig die in der angefochtenen Verfügung abgehandelten, von der Beschwerdeführerin gegen den Beschwerdegegner mit Strafanzeige vom 25. März 2025 resp. Ergänzung vom 24. Juli 2025 erhobenen Vorwürfe sind daher Beschwerdegegenstand; lediglich diese beiden Eingaben der Beschwerdeführerin samt Beilagen sind denn auch in den Strafakten abgelegt (Urk. 14/2-5). Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde zudem gegen andere Personen erstattete Strafanzeigen (Urk. 2 S. 2; vgl. Urk. 3/5) und eine weitere, den Beschwerdegegner betreffende Strafanzeige vom 2. September 2025 (Urk. 2 S. 2, Urk. 3/4) thematisiert, neue Vorwürfe gegenüber dem Beschwerdegegner, wie z.B. Geldwäscherei (Urk. 2 S. 2), erhebt und die weiteren Vorgänge im Grundpfandverwertungsverfahren im Oktober 2025 kritisiert (Urk. 2 S. 8 f.), ist daher hierauf nachfolgend nicht einzugehen. Anzumerken bleibt jedoch, dass die an die Staatsanwaltschaft gerichtete neuerliche Strafanzeige vom 2. September 2025 (Urk. 3/4) in weiten Teilen der an die Kantonspolizei Zürich gerichteten Eingabe vom 24. Juli 2025 (Urk. 14/4) zu entsprechen scheint.

2.

2.1. Nach Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO eröffnet die Staatsanwaltschaft eine Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt. Sie verzichtet auf die Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlässt (Art. 309 Abs. 4 StPO). Gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind.

2.2. Soweit aus den von der Beschwerdeführerin eingereichten Akten nachvollziehbar, präsentiert sich der relevante Sachverhalt wie folgt: Die Beschwerdeführerin verkaufte mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 3. Januar 2023 die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft Grundbuchblatt 1, C.____-weg 2,

D._____, zu einem Kaufpreis von Fr. 1'480'000.– an die E.____ AG (Urk. 14/3/3 S. 2 und S. 4). Am 18. Januar 2023 tätigte die F.____ AG [Bank] ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen betreffend die Kaufpreisrestanz, unter anderem unter der Bedingung, dass die bestehenden Grundpfandrechte in der 1. bis 3. Pfandstellen zwecks Löschung dem Notariat ausgehändigt und anschliessend das neue Grundpfandrecht in der 1. Pfandstelle zu ihren Gunsten errichtet und im Grundbuch eingetragen werde (Urk. 3/7). Am 20. Januar 2023 erfolgte die Anmeldung im Grundbuch und seither ist die E.____ AG als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen (Urk. 14/3/3 S. 4). Am 9. März 2023 gewährte G.____ der E.____ AG ein Darlehen, worauf die Errichtung eines Register-Schuldbriefs an 2. Pfandstelle in der Höhe von Fr. 800'000.– beim Grundbuchamt angemeldet wurde (Urk. 14/3/13). Mit Urteil vom 31. Juli 2023 bestätigte das Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht im summarischen Verfahren, die bereits zuvor gestützt auf Art. 961 ZGB superprovisorisch angeordnete vorläufige Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der genannten Liegenschaft im Grundbuch. Die E.____ AG erhob hiergegen Berufung. Mit Beschluss vom 31. Oktober 2023 schrieb die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich das Verfahren ab, nachdem ein von den Parteien abgeschlossener aussergerichtlicher Vergleich eingereicht worden war. Mit dem Vergleich erklärten die Parteien den Kaufvertrag für ungültig und die E.____ AG verpflichtete sich, die Liegenschaft zu den gleichen Bedingungen wie im Kaufvertrag an die Beschwerdeführerin zu übertragen (Rückabwicklung). Die E.____ AG erklärte, gegenüber dem Grundbuchamt sämtliche erforderlichen Erklärungen abzugeben, dass die Beschwerdeführerin gestützt auf die Vereinbarung als Alleineigentümerin einzutragen sei, wobei die Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerin zu übergeben sei. Als aufschiebende Bedingungen für die Rückabwicklung samt Grundbuchanmeldung wurden die Übergabe des Nachweises der unwiderruflichen Löschung des auf der Liegenschaft lastenden Register-Schuldbriefs zu Gunsten von G.____ und des Nachweises der Vernichtung des Papier-Namensschuldbriefs an 3. Pfandstelle festgelegt (Urk. 14/3/3). Am 4. September 2024 reichte die F.____ AG beim Betreibungsamt Winterthur gegen die E.____ AG ein Betreibungsbegehren auf Grundpfandverwertung ein und begründete dies mit dem im 1. Rang auf der zuvor ge-

nannten Liegenschaft lastenden Schuldbrief über nominal Fr. 1'110'000.–. Sie verlangte hierbei zudem die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsforderungen (Urk. 14/3/1). Am 11. September 2024 wandte sich daraufhin der Beschwerdegegner betreffend die Bezahlung der Mietzinse an die Beschwerdeführerin (Urk. 14/3/6). Daraufhin ersuchte die Beschwerdeführerin diesen um Sistierung bzw. Einstellung der Zwangsversteigerung, da sie als Alleineigentümerin in der Liegenschaft lebe. Ein Mietvertrag existiere nicht. Hierbei wies sie darauf hin, dass die Rückabwicklung des Kaufvertrags aufgrund der fehlenden Nachweise betreffend Schuldbriefablösung noch nicht erfolgt sei (Urk. 14/3/2). Am 18. September 2024 teilte der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin mit, dass die F. _____ AG die Miet- und Pachtzinssperre zurückgezogen habe (Urk. 14/3/7). Am 2. Dezember 2024 ersuchte die E. _____ AG um vorzeitige Verwertung der Liegenschaft (Urk. 14/3/16 S. 1, Urk. 14/3/21). Mit Schreiben vom 13. Januar 2025 teilte G. _____ dem Betreibungsamt mit, der vorzeitigen Verwertung des Grundstücks unwiderruflich zuzustimmen (Urk. 14/3/11). Auch die F. _____ AG stimmte dem zu (Urk. 14/5/14, im Anhang). Am 20. Januar 2025 setzte der Beschwerdegegner den Besichtigungstermin für die Schätzung der Liegenschaft fest und wies die Beschwerdeführerin darauf hin, fällig werdende Mietzinse ans Betreibungsamt statt an den Vermieter zu bezahlen (Urk. 14/3/8). Gegen die erneute Anzeige betreffend Bezahlung der Mietzinse erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG (Urk. 14/3/9). Am 10. Februar 2025 teilte der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin mit, dass das Betreibungsamt nicht über den materiell-rechtlichen Bestand einer in Betreuung gesetzten Forderung bzw. die Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft zu befinden habe. Aufgrund des eingegangenen Verwertungsbegehrens sei jedoch erneut zu prüfen, ob Mietzinse zu zahlen seien (Urk. 14/3/14). Am 12. März 2025 setzte der Beschwerdegegner einen erneuten Besichtigungstermin zwecks Schätzung an (Urk. 14/3/22). Mit Schreiben vom 18. März 2025 teilte der Stadtamman bezugnehmend auf einen Antrag auf Sistierung der Grundpfandbetreuung mit, dass das Grundpfandverwertungsverfahren aus Sicht des Amtes absolut gesetzeskonform verlaufe (Urk. 14/5/15). Mit Schreiben vom 24. März 2025 hielt der Beschwerdegegner am Schätzungstermin der Liegenschaft fest und wies die Beschwerdeführerin u.a.

darauf hin, dass sie nicht verfahrensbeteiligte Partei des Grundpfandbetriebsverfahrens sei (Urk. 14/3/24). Am 25. März 2025 lehnte der Beschwerdegegner ein Gesuch der Beschwerdeführerin um Verschiebung des Termins ab (Urk. 14/3/25). Am 7. Mai 2025 verfügte der Beschwerdegegner, dass die Beschwerdeführerin die Liegenschaft bis spätestens 30. September 2025 ordnungsgemäss zu räumen, zu verlassen und der Amtsstelle zu übergeben habe. Für die Amtsstelle gelte zwingend das Publizitätsprinzip, weshalb der Eintrag des Grundbuchauszugs, wonach die E._____ AG Alleineigentümerin sei, entscheidend sei. Zugleich wurde die Anzeige an die Mieter betreffend Bezahlung der Miet-/Pachtzinse vom 20. Januar 2025 aufgehoben (Urk. 14/5/3). Gegen die verfügte Räumung der Liegenschaft erhob die Beschwerdeführerin wiederum Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG (Urk. 14/5/16).

2.3. Dem Beschwerdegegner wird in diesem Kontext zusammengefasst vorgeworfen, als stellvertretender Stadtammann des Stadtammann- und Betreibungsamts Winterthur ein mit Datum vom 4. September 2024 versehenes "fehlerhaftes" Betreibungsbegehren auf Grundpfandverwertung akzeptiert und gestützt auf dieses das entsprechende Verwertungsverfahren eingeleitet und dadurch seine Amtsstellung missbraucht zu haben. Dies habe der Beschwerdegegner getan, obwohl ganz offensichtlich gefälschte Urkunden im Rahmen dieses Betreibungsverfahrens vorgelegen hätten. Durch sein Handeln habe er der Beschwerdeführerin einen Nachteil zugefügt, da sie die rechtmässige Eigentümerin der zu verwertenden Liegenschaft am C._____weg 2 in D._____ sei (Urk. 5 S. 1).

2.4. Aus dem zuvor geschilderten Vorgehen des Beschwerdegegners ab der Entgegennahme des Betreibungsbegehrens der F._____ AG ergeben sich keine Hinweise darauf, dass sich dieser strafbar gemacht haben könnte. Wie die Staatsanwaltschaft zu Recht anführt (Urk. 5 S. 2), hatte der Beschwerdegegner nicht materiell-rechtlich über den Bestand der in Betreuung gesetzten Forderung zu befinden (BGE 113 III 2 E. 2b; Urteil des Bundesgericht 5A_209/2025 vom 21. März 2025 E. 4.2). Auch ist der Staatsanwaltschaft beizupflichten (Urk. 5 S. 2), dass es sich um eine zivilrechtliche Fragestellung handelt, wer rechtmässig Eigentümer der zuvor genannten Liegenschaft ist. Dass der Beschwerdegegner auf den

Grundbucheintrag abstellte, wonach die E._____ AG die Alleineigentümerin der Liegenschaft ist, ist nicht von strafrechtlicher Relevanz; die vorläufige Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin gestützt auf Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB vermag hieran nichts zu ändern. Die Staatsanwaltschaft hielt zutreffend fest (Urk. 5 S. 2), dass die vorläufige Eintragung auf Anordnung des Gerichts lediglich zur Folge hat, dass das Recht für den Fall seiner späteren Feststellung vom Zeitpunkt der Vormerkung an dinglich wirksam wird (Art. 961 Abs. 2 ZGB). Aus den teilweise nur schwer verständlichen bzw. nicht einfach nachvollziehbaren Ausführungen der Beschwerdeführerin ergeben sich im Übrigen keine Hinweise für die Erstellung bzw. Berücksichtigung gefälschter Urkunden (wie z.B. das Betreibungsbegehren, das Zahlungsverprechen der F._____ AG, den Pfandvertrag der F._____ AG, Zustimmungserklärungen zur Verwertung der F._____ AG und G._____; Urk. 2 S. 3, S. 5 und S. 7) im Grundpfandverwertungsverfahren. Die Staatsanwaltschaft hielt denn bezüglich der monierten Unterschriften von G._____ (Urk. 2 S. 5) zutreffend fest, dass handschriftlich geleistete Unterschriften nicht immer identisch sind, sondern leicht voneinander abweichen können (Urk. 5 S. 3), weshalb sich der Beschwerdegegner auch nicht veranlasst sehen musste, Strafanzeige wegen Urkundenfälschung bei den Strafverfolgungsbehörden zu erstatten, wobei anzumerken bleibt, dass die Anzeigepflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 SchKG, welche erst seit dem 1. Januar 2025 in Kraft ist, ohnehin lediglich Konkursbeamte erfasst (KUKO SchKG-Möckli, 3. Aufl. 2025, Art. 11 N 4).

2.5. Die Staatsanwaltschaft verfügte somit zu Recht die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung, weshalb sich Ausführungen zum Antrag der Beschwerdeführerin auf Umteilung des Falles an die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich erübrigen. Mangels hinreichender Hinweise auf ein strafrechtlich relevantes Verhalten war keine Strafuntersuchung zu eröffnen, weshalb – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin (Urk. 2 S. 2 und S. 4, Urk. 18 S. 3) – auch keine Einvernahmen bzw. weitergehenden Ermittlungen vorzunehmen waren. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass sich sämtliche Beilagen zur Strafanzeige vom 25. März 2025 in den Akten finden und diese denn – entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin (Urk. 2 S. 1) – auch im entsprechenden Polizeirapport aufgeführt sind (Urk. 14/1 S. 3 f.). Die Staatsanwaltschaft hat somit in Kenntnis al-

ler mit der Strafanzeige vom 25. März 2025 und deren Ergänzung vom 24. Juli 2025 eingereichten Unterlagen die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung verfügt. Die Beschwerde erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen. Es ist nicht an den Strafverfolgungsbehörden, ohne Hinweise auf ein strafrechtlich relevantes Verhalten das (betriebsrechtliche) Grundpfandverwertungsverfahren einer Prüfung zu unterziehen. Hierzu stehen die Rechtsmittel bzw. Rechtsbehelfe gemäss SchKG zur Verfügung, was der Beschwerdeführerin bekannt ist, hat sie doch bereits mehrfach Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG erhoben und sind offenbar noch diverse Verfahren pendent (Urk. 12, Urk. 18 S. 1).

3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 17 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. b - d GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen, ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und aus der Sicherheitsleistung zu beziehen. Der Rest der Sicherheitsleistung ist der Beschwerdeführerin nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelverfahren – vorbehältlich des Verrechnungsrechts des Staats – zurückzuerstatten. Infolge Unterliegens ist der Beschwerdeführerin keine Entschädigung für notwendige Aufwendungen im Beschwerdeverfahren zuzusprechen. Dem Beschwerdegegner entstand kein wesentlicher Aufwand; zu Recht beantragte er daher keine Entschädigung.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und aus der Sicherheitsleistung bezogen. Der Rest der Sicherheitsleistung wird der Beschwerdeführerin nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelverfahren zurückerstattet. Vorbehalten bleibt das Verrechnungsrecht des Staats.
3. Es werden keine Entschädigungen für das Beschwerdeverfahren zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - die Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
 - den Beschwerdegegner 1, unter Beilage einer Kopie von Urk. 18 ("persönlich/vertraulich", gegen Empfangsschein)
 - die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland, unter Beilage einer Kopie von Urk. 18 (gegen Empfangsbestätigung).
5. 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 Beschwerdevoraussetzungen 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, 24. Februar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Oehninger

lic. iur. D. Tagmann