

# Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



---

Geschäfts-Nr.: UE250541-O/U/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 18. März 2026

in Sachen

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

Beschwerdeführerin

gegen

1. **Notariat, Grundbuch- und Konkursamt B.**\_\_\_\_\_,

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

3. **D.**\_\_\_\_\_,

4. **Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland,**

Beschwerdegegner

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland vom 8. Dezember 2025, A-3/2025/10017537**

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1.** Am 31. März 2025 erstattete A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Strafanzeige gegen das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt B. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) bzw. die Angestellten C. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegner 2) und D. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 3) wegen Amtsmissbrauchs, Erschleichung einer falschen Beurkundung, Urkundenfälschung und Beihilfe zum Identitätsmissbrauch (Urk. 12/2). Am 8. Dezember 2025 verfügte die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung betreffend Urkundenfälschung etc. (Urk. 5).

**1.2.** Gegen die ihr am 17. Dezember 2025 zugestellte Verfügung (Urk. 13) erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 16. Dezember 2025 (Datum Poststempel: 23. Dezember 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 (Urk. 2 S. 17 ff.).

**1.3.** Innert Frist ging die Sicherheitsleistung von Fr. 1'800.– ein (Urk. 6, Urk. 9). Mit Verfügung vom 14. Januar 2026 wurde daraufhin den Beschwerdegegnern 1-3 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. 12) und liess sich im Weiteren nicht vernehmen. Ebenso wenig liessen sich die Beschwerdegegner 1-3 vernehmen (Urk. 11/1-3). Mit Eingabe vom 9. März 2026 liess sich die Beschwerdeführerin unaufgefordert erneut vernehmen und reichte weitere Beweismittel ein (Urk. 14, Urk. 15/1-10).

**1.4.** Die Kognition der Beschwerdeinstanz ist auf und durch die angefochtene Verfügung der Staatsanwaltschaft beschränkt (Urteile 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 die Beschwerdegegner 1-3 mit Strafanzeige vom 31. März 2025 erhobenen Vorwürfe sind daher Beschwerdegegenstand. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift über das Anfechtungsobjekt hinausgeht und gegen andere Personen erstattete Strafanzeigen (Urk. 2 S. 2 f.) thematisiert, neue Vorwürfe gegenüber den Beschwerdegegnern 1-3 erhebt, wie etwa die Eintragung einer 3. Pfandstelle über Fr. 1'200'000.– im Grundbuch trotz Verfügungsbeschränkung (Urk. 2 S. 15), sowie Kritik an der Durchführung des eingeleiteten Grundpfandverwertungsverfahrens äussert (Urk. 2 S. 14), ist daher hierauf nachfolgend nicht einzugehen.

**1.5.** Wie zuvor ausgeführt, liess sich die Beschwerdeführerin nach Ablauf der Beschwerdefrist unaufgefordert vernehmen (Urk. 14). Die Möglichkeit jederzeitiger Eingaben an die Verfahrensleitung gemäss Art. 109 Abs. 1 StPO besteht allerdings dort nicht, wo Verfahrenshandlungen fristgebunden sind, wie dies bei Rechtsmitteln der Fall ist (Urteile des Bundesgerichts 6B\_417/2016 vom 5. August 2016 E. 2.2 in fine und 6B\_1007/2021 vom 6. Januar 2022 E. 4.3). Die unaufgeforderte Eingabe vom 9. März 2026 erfolgte nach Ablauf der 10-tägigen Beschwerdefrist gemäss Art. 396 Abs. 1 StPO bzw. ausserhalb angesetzter Fristen und erweist sich dementsprechend – soweit die Beschwerdeführerin hiermit ihre Beschwerdebegründung ergänzt – grundsätzlich als unbeachtlich. Die in der Begründung angeführte Erweiterung der Strafanzeige (Urk. 14 S. 3) ist im Rahmen des Beschwerdeverfahrens ohnehin unzulässig, da die Kognition der III. Strafkammer – wie zuvor erwogen (E. 1.4) – auf das Anfechtungsobjekt beschränkt ist. Ob es sich bei den eingereichten Beweismitteln (Urk. 15/1-10), wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht (Urk. 14 S. 1), im Weiteren um echte Noven handelt, kann offenbleiben, da sich diese Unterlagen ohnehin nicht als entscheidungsrelevant erweisen. Selbiges gilt für die gestellten Beweis- bzw. Editionsanträge (Urk. 14 S. 2 f. und S. 5). Selbst wenn diese fristgerecht gestellt worden wären, wäre diesen nicht zu entsprechen, da diese für die Entscheidungsfindung nicht von Relevanz sind. Ferner ist auf die Feststellungsbegehren betreffend Rechtsverweigerung etc. in Bezug auf den Beschwerdegegner 1, womit die Beschwerdeführe-

rin wohl Bezug auf eine durch den Beschwerdegegner 1 abgelehnte Edition nimmt (Urk. 14 S. 4; vgl. Urk. 15/8), sowie den superprovisorischen Antrag auf Sistierung des Grundpfandverwertungsverfahrens (Urk. 14. S. 4) nicht einzutreten. Wie der Beschwerdeführerin bereits in einem früheren Beschwerdeverfahren mitgeteilt worden ist, fallen derartige Begehren nicht in den Zuständigkeitsbereich der III. Strafkammer als Beschwerdeinstanz.

## **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:

**2.2.1.** Gemäss Kaufvertrag (Urk. 12/3) verkaufte die Beschwerdeführerin der E.\_\_\_\_\_ AG die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft F.\_\_\_\_\_ [Strasse] ... in G.\_\_\_\_\_ zu einem Kaufpreis von Fr. 1'480'000.-. Zu jenem Zeitpunkt lasteten drei Schuldbriefe (Pfandstelle 1-3; Wert Fr. 450'000.-, Fr. 550'000.-, Fr. 100'000.-) auf dem Grundstück. Der Kaufpreis sollte in der Höhe von Fr. 900'000.- durch Ablösung der auf dem Vertragsobjekt an 1. und 2. Pfandstelle haftenden Schuldbriefe für Fr. 450'000.- und Fr. 550'000.- durch die Bank der erwerbenden Partei bei der Bank der veräussernden Partei bei der damaligen H.\_\_\_\_\_ AG beglichen werden. Für die Restkaufpreiszahlung hatte sich die erwerbende Partei gemäss Kaufvertrag bei der Eigentumsübertragung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen. Betreffend den Schuldbrief an 3. Pfandstelle wurde festgehalten, dass dieser unbelastet sei und der erwerbenden Partei bei der Ei-

gentumsübertragung, versehen mit dem notwendigen Indossament, zur freien Verfügung gestellt werde. Am 3. Januar 2023 bestätigte die Beschwerdegegnerin 3, Notariatssekretärin mbA, die öffentliche Beurkundung des Rechtsgeschäfts (Urk. 12/3 S. 8).

**2.2.2.** Am 13. bzw. 20. Januar 2023 schlossen die I. \_\_\_\_\_ AG und die E. \_\_\_\_\_ AG einen Pfandvertrag über die Errichtung eines Register-Schuldbriefs in der Höhe von Fr. 1'110'000.– ab, mit dem Hinweis, dass die derzeit in der 1. bis 3. Pfandstelle lastenden Grundpfandrechte vorgängig zu löschen seien (Urk. 12/12). Gemäss der eingereichten E-Mail-Korrespondenz hat sich die Beschwerdeführerin persönlich im Januar 2023 darum gekümmert, den Schuldbrief an 3. Pfandstelle erhältlich zu machen und die Löschungsbewilligung des Gläubigers einzuholen (Urk. 12/8 S. 5). Die damalige H. \_\_\_\_\_ ihrerseits hat ihren Schuldbrief zu Händen der I. \_\_\_\_\_ AG dem Beschwerdegegner 1 ausgeliefert (Urk. 12/18).

**2.2.3.** Am 20. Januar 2023 erfolgte seitens der Beschwerdeführerin als veräussernde Partei und der E. \_\_\_\_\_ AG als erwerbende Partei die Anmeldung zur Grundbucheintragung. Festgehalten wurde hierbei u.a., dass die E. \_\_\_\_\_ AG mittels eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank ausgewiesen habe, dass die Zahlung des Kaufpreises vertragsgemäss erfolge. Diese Eintragung wurde vom Beschwerdegegner 2, dem Notar des Beschwerdegegners 1, gestempelt (Urk. 12/11). Das Zahlungsverprechen erfolgte seitens der I. \_\_\_\_\_ AG, 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. 12/14).

**2.2.4.** Seit dem 20. Januar 2023 ist die E. \_\_\_\_\_ AG als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen (Urk. 12/6 S. 1). Im Anschluss an die Eigentumsübertragung hat die E. \_\_\_\_\_ AG die bestehenden drei Schuldbriefe zur Löschung und die Errichtung eines Register-Schuldbriefs zu Gunsten der Gläubigerin I. \_\_\_\_\_ AG beim Grundbuchamt angemeldet (Urk. 12/6 S. 1, Urk. 12/13). Die Zahlung der Fr. 900'000.– [gelöschte 1. und 2. Pfandstelle] an die damalige H. \_\_\_\_\_ erfolgte

hernach (Urk. 12/16 S. 2), worauf die Hypothek saldiert wurde (Urk. 12/10). Ebenso erfolgten am 23. Januar 2023 und 7. Februar 2023 die Restzahlungen des Kaufpreises seitens der E.\_\_\_\_\_ AG an die Beschwerdeführerin (Urk. 12/16 S. 5).

**2.2.5.** Am 9. März 2023 gewährte J.\_\_\_\_\_ der E.\_\_\_\_\_ AG ein Darlehen über Fr. 800'000.–, worauf die Errichtung eines Grundpfandrechts an der 2. Pfandstelle beim Grundbuchamt angemeldet wurde; die Beschwerdegegnerin 3 hielt hierbei fest, dass die Urkunde den mitgeteilten Parteiwillen enthalte (Urk. 12/23). Am 3. Juli 2023 erfolgte eine vorläufige Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft (Urk. 12/15 S. 2). Am 20. September 2024 meldete das Betreibungsamt B.\_\_\_\_\_ beim Beschwerdegegner 1 eine fakultative Verfügungsbeschränkung im Grundbuch im Sinne von Art. 90 VZG an (Urk. 12/25), welche vom Beschwerdegegner 1 bzw. dessen Angestellten in der Folge am 23. September 2024 eingetragen wurde (Urk. 12/15 S. 2).

**2.3.** Es ist nicht ersichtlich, inwieweit sich die beanzeigten Beschwerdegegner im Kontext des zuvor geschilderten Sachverhalts strafbar gemacht haben sollten. Derartiges geht auch nicht aus den teils schwer verständlichen Eingaben der Beschwerdeführerin hervor. Sie brachte vor, sowohl am 3. Januar 2023 als auch am 20. Januar 2023 persönlich vor Ort beim Beschwerdegegner 1 gewesen zu sein (Urk. 12/2 S. 1). Sie machte nicht geltend, den Angestellten des Beschwerdegegners 1 bzw. dem Beschwerdegegner 2 und der Beschwerdegegnerin 3 mitgeteilt zu haben, dass der Kaufvertrag nicht ihrem Willen entspreche. Auch brachte sie nicht vor, dass sie an besagten Tagen den Kaufvertrag bzw. die Grundbuchanmeldung vor Ort nicht unterschrieben hätte. Im Kaufvertrag ist die Eigentumsübertragung samt der Ablösung der 1. und 2. Pfandstelle und Aushändigung des Schuldbriefs der 3. Pfandstelle an die erwerbende Partei festgehalten (Urk. 12/3). Dieser öffentlich beurkundete Kaufvertrag war der Rechtsgrundaussweis für die Eigentumsübertragung (Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV). Die Löschungen und Neueintragungen von Pfandrechten hat in der Folge die neue Alleineigentümerin, die E.\_\_\_\_\_ AG, veranlasst, wobei sich die Neueintragungen auf die öffentlich beurkundeten Pfandverträge stützten (Urk. 12/12, Urk. 12/23; Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV

i.V.m. Art. 72 GBV). Die Anmeldung der Vormerkung der Verfügungsbeschränkung erfolgte schliesslich seitens des zuständigen Betreibungsamts betreffend das Grundpfandverwertungsverfahren (Art. 77 Abs. 3 GBV, Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB).

**2.4.** Ferner bestehen – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin – auch keine Hinweise für die strafrechtlich relevante Berücksichtigung gefälschter Urkunden (wie z.B. Zahlungsverprechen der I. \_\_\_\_\_ AG, Pfandvertrag der I. \_\_\_\_\_ AG, Urk. 2 S. 5 und S. 13) bzw. die nachträgliche, strafrechtlich relevante Bearbeitung von Urkunden mit einem Grafikprogramm (Kaufvertrag, Grundbuchanmeldung; Urk. 2 S. 4). Die von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde mehrfach erwähnten Abweichungen zwischen Originaldokumenten und Kopien, wie z.B. fehlende Kürzel etc. (z.B. Urk. 2 S. 4), vermögen hieran nichts zu ändern, zumal der Inhalt des Kaufvertrags – wie die Staatsanwaltschaft zutreffend festhielt (Urk. 5 S. 2) – keine Differenzen aufweist. Auch das auf dem Pfandvertrag der I. \_\_\_\_\_ AG (Urk. 12/12) wohl versehentlich falsch notierte Datum beim Unterschriftsfeld der Bank (Urk. 2 S. 12) stellt keinen Hinweis auf ein strafrechtlich relevantes Verhalten der Beschwerdegegner dar.

**2.5.** Die Staatsanwaltschaft verfügte daher zu Recht die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung, weshalb sich Ausführungen zum Antrag der Beschwerdeführerin auf Umteilung des Falles an die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich im Rückweisungsfalle 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. 16) – auch keine Einvernahmen bzw. weitergehenden Ermittlungen vorzunehmen waren. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass sich in den Akten auch Seite 3 des Polizeirapports mit der Auflistung der Beilagen zur Strafanzeige findet (Urk. 12/1 S. 3) und sich die aufgelisteten Beilagen – entgegen der gegenteiligen Mutmassung der Beschwerdeführerin (Urk. 2 S. 1) – in den eingereichten Untersuchungsakten finden.

**2.6.** Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Es ist nicht an den Strafverfolgungsbehörden, die vor-

genommenen Eintragungen bzw. Löschungen im Grundbuch ohne Hinweis auf ein strafrechtlich relevantes Verhalten einer Prüfung zu unterziehen. Gegen allenfalls ungerechtfertigte Eintragungen bzw. Löschungen stehen zivilrechtliche Rechtsmittel, namentlich gegebenenfalls die Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB, zur Verfügung (BSK ZGB-Schmid/Arnet, 7. Aufl. 2023, Art. 956a N 33), was der Beschwerdeführerin denn auch bekannt ist (Urk. 2 S. 14).

**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 weiter keine Entschädigung zuzusprechen. Die Beschwerdegegner 1-3 liessen sich nicht vernehmen; es besteht dementsprechend kein Entschädigungsanspruch.

**Es wird beschlossen:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
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. 14 (per Gerichtsurkunde)
  - den Beschwerdegegner 2, unter Beilage einer Kopie von Urk. 14 ("persönlich/vertraulich", gegen Empfangsschein)
  - die Beschwerdegegnerin 3, unter Beilage einer Kopie von Urk. 14 ("persönlich/vertraulich", gegen Empfangsschein)
  - die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland, unter Beilage einer Kopie von Urk. 14 (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, 18. März 2026

Obergericht des Kantons Zürich  
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Oehninger

lic. iur. D. Tagmann