

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UE260040-O/U/REA>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 16. Juli 2026

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.**_____,

2. **Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland,**
Beschwerdegegner

betreffend **Nichtanhandnahme**

**Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwalt-
schaft Winterthur/Unterland vom 16. Januar 2026**

Erwägungen:

I.

1. Am 9. April 2025 erstattete A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Strafanzeige gegen B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegner; Urk. 35/2). Am 16. Januar 2026 verfügte die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung betreffend Urkundenfälschung etc. (Urk. 6).
2. Gegen die ihr am 26. Januar 2026 zugestellte Verfügung (Urk. 35/19) erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. Februar 2026 (Datum Poststempel) fristgerecht Beschwerde und beantragte die Aufhebung der Nichtanhandnahmeverfügung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates. In prozesualer Hinsicht ersuchte sie um Durchführung eines Schriftenwechsels (Urk. 2 S. 13 ff.).
3. Innert Frist ging die Sicherheitsleistung von Fr. 1'800.– ein (Urk. 7, Urk. 10). Mit Verfügung vom 26. Februar 2026 wurde daraufhin dem Beschwerdegegner sowie der Staatsanwaltschaft Frist zur Stellungnahme angesetzt. Zugleich wurde die Staatsanwaltschaft um Einreichung der Akten ersucht (Urk. 11). Die Staatsanwaltschaft reichte die Untersuchungsakten in elektronischer Form ein (Urk. 13) und liess sich im Weiteren nicht vernehmen. Der Beschwerdegegner nahm mit Eingabe vom 3. März 2026 Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Zugleich stellte er diverse Anträge (Urk. 15). Mit Eingabe vom 9. März 2026 liess sich die Beschwerdeführerin unaufgefordert erneut vernehmen, stellte diverse Anträge und reichte weitere Beweismittel ein (Urk. 17, Urk. 18/1-5). Mit Verfügung vom 31. März 2026 wurde auf den superprovisorischen Antrag auf sofortige Sistierung des Grundpfandverwertungsverfahrens nicht eingetreten und der Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, abgewiesen. Zudem wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Replik angesetzt und Kopien der vollständigen Verfahrensakten übermittelt, ausgenommen der von ihr selbst eingereichten Dokumente. Überdies wurde die Übermittlung der elektronischen Untersuchungsakten an die Beschwerdeführerin per Webtransfer verfügt (Urk. 21). Daraufhin

stellte sie mit Eingabe vom 10. April 2026 erneut diverse Anträge und ersuchte u.a. um Beizug der Originalakten der Staatsanwaltschaft (Urk. 24, Urk. 25/1-10). Mit Verfügung vom 14. April 2026 wurde die Staatsanwaltschaft ersucht, die vollständigen physischen Originalakten einzureichen, wobei die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen wurde, dass die mit Verfügung vom 31. März 2026 angesetzte Frist weiterlaufe (Urk. 27). Mit Eingabe vom 17. April 2026 stellte sie erneut diverse Anträge (Urk. 29). Gleichentags erging die "vorläufige" Replik (Urk. 31, Urk. 32/1-12). Am 22. April 2026 gingen die physischen Originalakten der Staatsanwaltschaft ein (Urk. 34, Urk. 35). Mit Verfügung vom 4. Mai 2026 wurde der Beschwerdeführerin daraufhin Frist angesetzt, um die physischen Originalakten der Staatsanwaltschaft sowie der III. Strafkammer vor Ort einzusehen. Ihr wurde zudem eine Frist ab Akteneinsicht bzw. Zustellung der Kopien der physischen Originalakten angesetzt zur freigestellten Ergänzung der Replik, soweit die Einsichtnahme in die Akten hierzu berechtigten Anlass gebe. Sie wurde hierbei darauf hingewiesen, dass sie auf eine Einsichtnahme vor Ort verzichten und die Zustellung von Kopien der Untersuchungsakten beantragen könne (Urk. 37). Hierauf erging am 19. Mai 2026 eine weitere Eingabe der Beschwerdeführerin, worin sie wiederum diverse Anträge stellte und auf die Einsichtnahme in die Akten vor Ort verzichtete (Urk. 39, Urk. 40/1-7). Mit Schreiben vom 20. Mai 2026 wurden der Beschwerdeführerin Kopien der physischen Originalakten der Staatsanwaltschaft zugesandt, wobei sie darauf hingewiesen wurde, dass mit der Zustellung die angesetzte Frist zur Ergänzung der Replik zu laufen beginne (Urk. 42). Hierauf reichte sie am 8. Juni 2026 sieben Eingaben ein (Urk. 44/1-7, Urk. 45/1-17).

4. Von einer Weiterführung des Schriftenwechsels ist – entgegen den Anträgen der Beschwerdeführerin (z.B. Urk. 31 S. 18 und Urk. 44/2 S. 4) – abzusehen. Der Beschwerdeführerin wurde Akteneinsicht in die Beschwerdeakten sowie die Untersuchungsakten gewährt. Bei der Beurteilung der Beschwerde ist auf die physischen Untersuchungsakten abzustellen. Es bedarf keiner Beweisabnahmen bzw. weiterer Aktenbeizüge, weshalb sich insbesondere Ausführungen zur Frage der Rechtzeitigkeit der Anträge in den diversen Eingaben der Beschwerdeführerin erübrigen. Das Verfahren erweist sich somit als spruchreif. Sämtliche von der Be-

schwerdeführerin gestellten superprovisorischen Anträge sind mit dem Erlass dieses Endentscheids hinfällig.

5. Lediglich soweit erforderlich, d.h. für die Entscheidungsfindung notwendig, ist nachfolgend auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin näher einzugehen.

6. Die Beschwerdeführerin beantragte mit Eingabe vom 17. April 2026 die Vereinigung mit dem Beschwerdeverfahren, Geschäfts-Nr. UE260041-O (Urk. 31 S. 15). Hierfür ist kein Grund ersichtlich, geht es doch bei diesen beiden Verfahren um unterschiedliche Beschuldigte und hat auch die Beschwerdeführerin selbst separate Strafanzeigen erstattet. Fragen zur Rechtzeitigkeit des Gesuchs erübrigen sich somit.

II.

1. Die Beschwerdeführerin beantragte mit Eingabe vom 8. Juni 2026 den Ausstand des am Schreiben vom 20. Mai 2026 beteiligten Oberrichters sowie der Gerichtsschreiberin, dies eventualiter für den Fall, dass ihren prozessualen Anträgen nicht entsprochen werde (Urk. 44/3 S. 2). Das Ausstandsgesuch richtet sich damit gegen Oberrichter lic. iur. C._____ und Gerichtsschreiberin lic. iur. D._____. Diese Gerichtsschreiberin wirkt am vorliegenden Endentscheid nicht mit. Ein eventualiter gestelltes Ausstandsbegehren ist im Weiteren per se unzulässig. Weshalb Oberrichter C._____ nicht am vorliegenden Entscheid mitwirken sollte, ist im Übrigen nicht ersichtlich. Der bloße Umstand, dass die Beschwerdeführerin mit prozessualen Anträgen nicht durchdrang, stellt keinen Ausstandsgrund dar. Das Ausstandsgesuch erweist sich daher als von vornherein offensichtlich unzulässig, weshalb von einer Überweisung des Gesuchs an die Berufungsinstanz abzusehen und auf dieses nicht einzutreten ist (vgl. etwa Urteile des Bundesgerichts 6B_334/2017 resp. 6B_470/2017 vom 23. Juni 2017 E. 2.2, 1B_97/2017 vom 7. Juni 2017 E. 4.3, 1B_236/2019 vom 9. Juli 2019 E. 1.4 und 7B_491/2024 vom 13. Juni 2024 E. 2.2, wonach offensichtlich unzulässige oder rechtsmissbräuchliche Ausstandsgesuche, deren Beurteilung keinerlei Ermessensbetätigung erfordert, nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis ohne Durchführung eines separa-

ten Ausstandsverfahrens unter Mitwirkung der abgelehnten Gerichtspersonen beurteilt werden können).

2. Soweit die Beschwerdeführerin ferner den Ausstand von Polizisten beantragt (Urk. 24 S. 1, Urk. 29 S. 1), ist festzuhalten, dass Ausstandsgesuche gegenüber Polizisten nicht bei der Beschwerdeinstanz einzureichen sind (Art. 59 Abs. 1 lit. a StPO). Was den beantragten Ausstand des fallführenden Staatsanwalts anbelangt (Urk. 24 S. 1, Urk. 39 S. 1 und S. 6, Urk. 44/2 S. 2, Urk. 44/3 S. 13), so geht aus den gegen diesen von der Beschwerdeführerin erhobenen, als querulatorisch einzustufenden Vorwürfen kein Anschein der Befangenheit hervor, weshalb sich weitergehende Erwägungen, insbesondere zur Fristwahrung (Art. 58 Abs. 1 StPO), erübrigen; selbiges gilt für die weiteren Mitarbeiter der Staatsanwaltschaft (Urk. 44/3 S. 13 und S. 21). Die Ausstandsgesuche sind daher abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Anzumerken bleibt, dass soweit die Beschwerdeführerin überdies disziplinarrechtliche Konsequenzen fordert (Urk. 2 S. 2, Urk. 44/3 S. 16) bzw. das Vorgehen der Polizisten bzw. der Mitarbeiter der Staatsanwaltschaft als strafrechtlich relevant erachtet (Urk. 2 S. 11, Urk. 44/3 S. 16), kein Anlass für Weiterungen im vorliegenden Beschwerdeverfahren besteht. Der Beschwerdeführerin ist bekannt, dass eine Strafanzeige nicht bei der Beschwerdeinstanz zu erstatten ist. Ein Aufsichtsbeschwerdeverfahren betreffend den fallführenden Staatsanwalt ist im Weiteren offenbar bereits an zuständiger Stelle pendent (Urk. 44/3 S. 17 und S. 21).

3. Auf die Anträge des Beschwerdegegners betreffend Löschung der Vormerkung im Grundbuch, Fortsetzung der Grundpfandverwertung, Festlegung einer Sicherheitsleistung sowie Ausweisung der Beschwerdeführerin aus der Liegenschaft (Urk. 15 S. 3 f.) ist nicht einzutreten. Wie bereits der Beschwerdeführerin mitgeteilt (Urk. 21), fallen derartige Begehren nicht in die Zuständigkeit der Beschwerdeinstanz in Strafsachen.

III.

1. 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 den Beschwerdegegner mit Strafanzeige vom 9. April 2025 erhobenen Vorwürfe sind daher Beschwerdegegenstand. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift über das Anfechtungsobjekt hinausgeht, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Dies gilt insbesondere für die mehrfach von ihr im Rahmen des Beschwerdeverfahrens monierte Eintragung eines Schuldbriefs in der Höhe von Fr. 1'200'000.– im 3. Rang zu Gunsten des Beschwerdegegners; erfolgte diese doch erst nach Anzeigeerstattung am 26. Juni 2025 (Urk. 4/1, Urk. 40/5 Beilage 1) und ist dementsprechend nicht Thema der angefochtenen Nichtanhandnahmeverfügung. Auf das damit zusammenhängende Feststellungsbegehren betreffend Nichtigkeit des Schuldbriefs im 3. Rang wäre im Übrigen ohnehin mangels sachlicher Zuständigkeit nicht einzutreten. Wie der Beschwerdeführerin bereits mit Verfügung vom 31. März 2026 mitgeteilt worden ist (Urk. 21), fallen derartige Begehren nicht in den Zuständigkeitsbereich der III. Strafkammer als Beschwerdeinstanz. Ebenso wenig ist auf Ausführungen der Beschwerdeführerin einzugehen, in welchen sie gegen andere Personen erstattete Strafanzeigen thematisiert. In diesem Zusammenhang ist einzig festzuhalten, dass die von ihr monierte getrennte Prüfung ihrer Strafanzeigen durch die Staatsanwaltschaft (Urk. 2 S. 4, Urk. 31 S. 15), bzw. die von dieser nicht vorgenommene Verfahrensvereinigung, nicht zu beanstanden ist. Wie bereits erwogen (E. I.6.), handelt es sich um separate, gegen unterschiedliche Beschuldigte erstattete Strafanzeigen.

2. Wie zuvor festgehalten, liess sich die Beschwerdeführerin nach Ablauf der Beschwerdefrist unaufgefordert vernehmen und reichte eine mit als "Ergänzung Beschwerdebegründung" bezeichnete Eingabe ein (Urk. 17). 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 daher als unbeachtlich. Die beantragte Erweiterung der Strafanzeige (Urk. 17 S. 11) ist im Rahmen des Beschwerdeverfahrens ohnehin unzulässig, da die Kognition der III. Strafkammer – wie zuvor erwogen (E. III.1.) – auf das Anfechtungsobjekt beschränkt ist. Ob es sich bei den eingereichten Beweismitteln (Urk. 18/1-5), wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht (Urk. 17 S. 3), im Weiteren um zulässige Noven handelt, kann offenbleiben, da sich diese Unterlagen ohnehin nicht als entscheidrelevant erweisen.

3. Das Replikrecht umfasst den Anspruch der Verfahrensparteien, von den beim Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können. Es räumt der rechtssuchenden Partei jedoch keinen uneingeschränkten Anspruch auf Beschwerdeergänzung nach Ablauf der Beschwerdefrist ein. Mit Rügen, welche die beschwerdeführende Partei bereits in der Beschwerde hätte erheben können, ist sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (Urteil des Bundesgerichts 7B_214/2025 bzw. 7B_429/2025 vom 9. Februar 2026 E. 4.3.2). Ausführungen der Beschwerdeführerin bzw. Anträge in ihren Eingaben vom 10. April 2026 (Urk. 24), 17. April 2026 (Urk. 29, Urk. 31), 19. Mai 2026 (Urk. 39) und 8. Juni 2026 (Urk. 44/1-7), die keinen Kontext zur Stellungnahme des Beschwerdegegners aufweisen und eine unzulässige Beschwerdeergänzung darstellen, sind daher unbeachtlich. In Bezug auf die zahlreichen Ersuchen um Erweiterung der Strafanzeige auf weitere Personen (Urk. 24 S. 2, Urk. 31 S. 14, Urk. 39 S. 8) ist der Klarheit halber erneut festzuhalten, dass die Entgegennahme von Strafanzeigen nicht in die Zuständigkeit der Beschwerdeinstanz fällt. Ebenso wenig sind Zivilansprüche adhäsionsweise bei der Beschwerdeinstanz geltend zu machen (Urk. 44/4 S. 27).

IV.

1. Soweit aus den von der Beschwerdeführerin eingereichten Akten nachvollziehbar, präsentiert sich der relevante Sachverhalt wie folgt: Die Beschwerdeführerin verkaufte der E._____ AG die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft F._____weg ... in G._____. Seit dem 20. Januar 2023 ist die E._____ AG als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen (vgl. Urk. 35/7 S. 1). Diese liess am

20. Januar 2023 ein Grundpfand im 1. Rang zu Gunsten der H._____ AG in der Höhe von Fr. 1'100'000.– errichten (vgl. Urk. 35/4, Urk. 40/5 Beilage 1). Am 9. März 2023 meldete die E._____ AG die Errichtung eines Grundpfandrechts über Fr. 800'000.– im 2. Rang zu Gunsten des Beschwerdegegners zur Sicherstellung eines gewährten Darlehens an (Urk. 35/5, Urk. 40/5 Beilage 1). Am 3. Juli 2023 erfolgte die vorläufige Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft (Urk. 40/5 Beilage 1). Hernach erfolgten zwischen den Parteien scheinbar Verhandlungen betreffend die Rückabwicklung des Kaufvertrags, wobei auch die Löschung des Schuldbriefs im 2. Rang Thema war, was offenbar ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen zu Gunsten des Beschwerdegegners vorausgesetzt hätte (vgl. Urk. 32/3, Urk. 35/7, Urk. 35/8). Am 4. September 2024 reichte die H._____ AG ein Betreibungsbegehren auf Pfandverwertung ein (Urk. 40/5 Beilage 1). Im Rahmen jenes Verfahrens erklärte der Beschwerdegegner am 13. Januar 2025 seine unwiderrufliche Zustimmung zur vorzeitigen Verwertung der Liegenschaft gegenüber dem Betreibungsamt Winterthur-Stadt (Urk. 35/12).

2.

2.1. Gemäss Art. 382 Abs. 1 StPO kann jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat, ein Rechtsmittel ergreifen. Als Partei gilt unter anderem die Privatklägerschaft (Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO). Unter den Begriff der Privatklägerschaft fällt die geschädigte Person, die ausdrücklich erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilklägerin zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 StPO). Geschädigt ist, wer durch die Straftat in seinen Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO). Unmittelbar verletzt und geschädigt im Sinne von Art. 115 StPO ist, wer Träger des durch die verletzte Strafnorm geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsgutes ist und somit unter den Schutzbereich der verletzten Strafnorm fällt (BSK StPO-Mazzucchelli/Postizzi, 3. Aufl. 2023, Art. 115 N 21).

2.2. Die Beschwerdeführerin beanzeigte u.a. Widerhandlungen gegen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Das BewG regelt, unter welchen Voraussetzungen eine Person im Ausland ein Grundstück in der Schweiz erwerben kann. Es beschränkt den

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Das Gesetz schützt somit nicht Individualrechtsgüter, sondern ausschliesslich Interessen der Allgemeinheit (Beschluss des Kantonsgerichts Graubünden SK2 19 33 vom 24. September 2019 E. II. 2.4.2). Demzufolge ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin diesbezüglich zu verneinen und auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten. Was die weiteren beanzeigten Vermögens-, Urkunden- und Betreibungsdelikte anbelangt, macht die Beschwerdeführerin – soweit nachvollziehbar – geltend, Ziel der beanzeigten Geschehnisse sei die unrechtmässige Aneignung bzw. Enteignung der Liegenschaft zu ihrem Nachteil gewesen (vgl. Urk. 31 S. 13). Die Eintragung des Schuldbriefs im 2. Rang zu Gunsten des Beschwerdegegners erfolgte nach dem Eigentümerwechsel, ebenso die Zustimmung zur vorzeitigen Verwertung der Liegenschaft. Die Beschwerdeführerin weist eine vorläufige Eintragung als Eigentümerin im Sinne von Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB auf, was 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). Es ist fraglich, ob in dieser Konstellation von einer unmittelbaren Schädigung im Sinne von Art. 115 Abs. 1 StPO auszugehen ist. Da sich die Beschwerde jedoch ohnehin als unbegründet erweist, kann dies offengelassen werden.

3.

3.1. 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.

3.2. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit sich der angezeigte Beschwerdegegner im Kontext des zuvor geschilderten Sachverhalts (siehe vorstehend E. IV. 1.) strafbar

gemacht haben sollte. Die von der Beschwerdeführerin gegenüber dem Beschwerdegegner erhobenen Anschuldigungen sind schwer nachvollziehbar und basieren – wie der Beschwerdegegner zutreffend einwandte (Urk. 15 S. 1) – auf blossen, unbelegten Behauptungen bzw. Spekulationen. Den Ausführungen der Beschwerdeführerin lassen sich keine hinreichenden Anhaltspunkte für ein strafbares Verhalten des Beschwerdegegners im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Pfandvertrags mit der E. _____ AG, der Eintragung des Schuldbriefs im 2. Rang zu seinen Gunsten sowie seiner Beteiligung im Verfahren des Betreibungsamts auf Grundpfandverwertung entnehmen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin liegen insbesondere keine Hinweise für vom Beschwerdegegner gefälschte Dokumente vor; handschriftlich geleistete Unterschriften sind nicht immer identisch, sondern können leicht voneinander abweichen. Die Staatsanwaltschaft verfügte somit zu Recht die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung. Mangels hinreichender Hinweise auf ein strafrechtlich relevantes Verhalten war keine Strafuntersuchung zu eröffnen, weshalb – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin (Urk. 2 S. 2 f. und S. 12) – auch keine Einvernahmen bzw. weitergehenden Ermittlungen vorzunehmen waren.

3.3. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin – entgegen ihrer Ansicht (Urk. 2 S. 13, Urk. 31 S. 15, Urk. 44/2 S. 1, Urk. 44/3 S. 14 und S. 18, Urk. 44/4 S. 24) – keine die Zuständigkeit der Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich bzw. der Bundesanwaltschaft begründende Umstände ergeben. Es ist dementsprechend nicht zu beanstanden, dass die Staatsanwaltschaft [Winterthur/Unterland] die angefochtene Verfügung erlassen hat.

3.4. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

V.

Die Gerichtsgebühr ist in Anbetracht der Vielzahl an Eingaben und Anträgen und des damit verbundenen erheblichen Aufwands sowie in Anwendung von § 17 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. b - d GebV OG auf Fr. 1'800.– festzusetzen, aus-

gangsgemäss vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und aus der Sicherheitsleistung zu beziehen. Der Aufwand für die Behandlung der Anträge des Beschwerdegegners war marginal und fällt für die Kostenverlegung daher nicht ins Gewicht. Infolge Unterliegens ist der Beschwerdeführerin weiter keine Entschädigung zuzusprechen. Dem Beschwerdegegner entstand durch seine persönlich verfasste vierseitige Stellungnahme (Urk. 15) kein wesentlicher, entschädigungspflichtiger Aufwand. Zu Recht hat er daher keine Entschädigung beantragt.

Es wird beschlossen:

1. Die Ausstandsgesuche der Beschwerdeführerin werden abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
2. Auf die Anträge des Beschwerdegegners 1 betreffend Löschung der Vormerkung im Grundbuch, Fortsetzung der Grundpfandverwertung, Festlegung einer Sicherheitsleistung sowie Ausweisung der Beschwerdeführerin aus der Liegenschaft wird nicht eingetreten.
3. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
4. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'800.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und aus der Sicherheitsleistung bezogen.
5. Es werden keine Entschädigungen für das Beschwerdeverfahren zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an:
 - die Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
 - den Beschwerdegegner 1, unter Beilage je einer Kopie von Urk. 17, Urk. 24, Urk. 29, Urk. 31, Urk. 39 und Urk. 44/1-7 (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland, unter Beilage je einer Kopie von Urk. 15, Urk. 17, Urk. 24, Urk. 29, Urk. 31, Urk. 39 und Urk. 44/1-7 (gegen Empfangsbestätigung)

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

- die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland, unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 35; gegen Empfangsbestätigung).
7. 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, 16. Juli 2026

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Präsident:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Oehninger

lic. iur. D. Tagmann