

Obergericht des Kantons Zürich

III. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: UH160041-O/U/bru

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. Th. Meyer, Präsident, Oberrichterin
lic. iur. F. Schorta und Ersatzoberrichter Dr. iur. T. Graf sowie
Gerichtsschreiberin MLaw S. Reisch

Beschluss vom 24. November 2016

in Sachen

A._____ GmbH,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X2. _____

gegen

Staatsanwaltschaft See/Oberland,

Beschwerdegegnerin

sowie

B._____,

Verfahrensbeteiligte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Aufhebung Grundbuchsperr**e

**Beschwerde gegen die Verfügung der Staatsanwaltschaft See/Oberland vom
5. Februar 2016, A-1/2013/141105918**

Erwägungen:

1.1 Auf Anzeige der in ... domizilierten A._____ GmbH (nachfolgend: Beschwerdeführerin) eröffnete die Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland gegen C._____ und dessen Sohn D._____ ein Strafverfahren wegen ungetreuer Geschäftsbesorgung im Sinne von Art. 158 Ziff. 1 StGB (Urk. 11), in dessen Rahmen mit Verfügung vom 7. August 2013 die Beschlagnahme von Vermögenswerten des Beschuldigten C._____ angeordnet wurde. Unter anderem wurde eine Grundbuchsperrung bezüglich der Liegenschaft "E._____ -Strasse ..., F._____" angeordnet (Urk. 11/6/29).

1.2 C._____ verstarb am tt.mm.2016. Mit Verfügung vom 5. Februar 2016 hob die mittlerweile zuständige Staatsanwaltschaft See/Oberland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) die Grundbuchsperrung bezüglich dieser Liegenschaft auf. Zur Begründung führte sie aus, mit dem Tod des Beschuldigten sei ein Prozesshindernis eingetreten, weshalb die vorliegende, bisher ohne rechtsgenügenden Nachweis einer Schuld gebliebene Strafuntersuchung vollumfänglich eingestellt und die Untersuchungskosten auf die Staatskasse genommen würden, womit die Voraussetzungen für eine weitere Beschlagnahme/Vermögenssperrung dahingefallen seien (Urk. 6).

1.3 Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin am 19. Februar 2016 rechtzeitig Beschwerde mit dem Antrag, es sei die Verfügung der Staatsanwaltschaft betreffend Aufhebung der Grundbuchsperrung aufzuheben und diese aufrecht zu erhalten; zudem ersuchte sie darum, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen (Urk. 3 S. 2). Mit Verfügung vom 24. Februar 2016 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt (Urk. 8). Die Staatsanwaltschaft beantragte am 4. März 2016 die Abweisung der Beschwerde und reichte die Untersuchungsakten ein (Urk. 10, 11). Mit Eingabe vom 7. März 2016 liess sich sodann B._____ (nachfolgend: Verfahrensbeteiligte), die Alleinerbin von C._____, vernehmen und ersuchte um Einräumung von Parteirechten; in der Sache beantragte sie Nichteintreten auf die Beschwerde, eventualiter deren Abweisung

(Urk. 12). Die Beschwerdeführerin reichte am 14. April 2016 ihre Repliken ein (Urk. 17, 19), die sie nach Einsichtnahme in die Akten (vgl. dazu Urk. 24, 25) am 1. Juli 2016 ergänzte (Urk. 28). Die Verfahrensbeteiligte duplizierte mit Eingabe vom 18. Juli 2016 (Urk. 31) und reichte am 18. August 2016 nach Einsichtnahme in die Akten ebenfalls eine Ergänzung nach (Urk. 37). Die Beschwerdeführerin nahm am 5. September 2016 erneut Stellung (Urk. 40); weitere Eingaben zur Sache erfolgten nicht (vgl. Urk. 42). Die Verfahrensbeteiligte liess am 18. November 2016 ihre Honorarnote in diesem sowie in den Parallelverfahren UH160042 und UH160043 einreichen (Urk. 43).

1.4 Da C._____ gemäss der angefochtenen Verfügung am tt.mm.2016 verstorben ist, hat dieser keine Parteistellung mehr. In seine Rechte an der betroffenen Liegenschaft "E._____ -Strasse ..., F._____" ist seine Ehefrau, B._____ als Alleinerbin (Urk. 13/2, 32/12) eingetreten. Demnach ist sie als Verfahrensbeteiligte aufzunehmen, wohingegen C._____ aus dem Rubrum zu löschen ist.

1.5 Aufgrund der Ferienabwesenheit einer Oberrichterin erfolgt dieser Beschluss in teilweise anderer Besetzung als den Parteien mit Verfügung vom 24. Februar 2016 (Urk. 8) angekündigt.

2.1 Die Beschwerdeführerin rügt unter anderem, die Staatsanwaltschaft habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihr vor Aufhebung der Grundbuchsperrre keine Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und die Verfügung nicht rechtsgenügend begründet habe (Urk. 3 Rz. 9, 33 ff.).

2.2 Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV bzw. Art. 3 Abs. 2 lit. c StPO ist allen Personen zu gewähren, die durch eine strafprozessuale Massnahme direkt in ihren Interessen tangiert werden. Der Anspruch soll verhindern, dass für den Betroffenen belastende Entscheide ohne vorgängige Äusserungsmöglichkeit gefällt werden. Günstige Entscheide, wie zum Beispiel eine Haftentlassung, die Aufhebung einer Beschlagnahme oder die Einstellung einer Strafuntersuchung können ohne vorgängige Anhörung des Beschuldigten getroffen werden. Tendenziell, nach der Praxis aber beschränkt, gilt dies auch für den allenfalls nur mittelbar benachteiligten Geschädigten. Rechtliches Gehör ist aber zu gewähren, wenn durch

die in Frage stehende prozessuale Massnahme unmittelbar in die Interessen des Geschädigten eingegriffen werden soll, wie dies etwa bei der Aufhebung einer Beschlagnahme von Deliktsgut unter Rückgabe an den Beschuldigten der Fall ist (SCHMID, Handbuch StPO, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2013, § 6 N 106 f.).

Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen (E. 3.3 b-f) zeigen wird, wurde die Beschwerdeführerin durch die Aufhebung der Grundbuchsperrung nicht unmittelbar in ihren Rechten betroffen, weshalb die angefochtene Verfügung ohne vorgängige Anhörung der Beschwerdeführerin erlassen werden konnte.

2.3 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt sodann, dass die Behörde ihren Entscheid begründet (BGE 136 I 229 E. 5.2). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts kann sich die Behörde dabei auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 138 I 232 E. 5.1, 137 II 266 E. 3.2, 136 I 229 E. 5.2, je mit Hinweisen).

Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid. Die Staatsanwaltschaft begründete die Aufhebung der Grundbuchsperrung damit, dass der Beschuldigte verstorben sei, womit ein Prozesshindernis eingetreten sei, weshalb die bisher ohne rechtsgenügenden Nachweis einer Schuld gebliebene Strafuntersuchung einzustellen sei. Damit seien die Voraussetzungen für eine weitere Beschlagnahme/Vermögenssperre dahingefallen. Daraus geht hervor, dass die Staatsanwaltschaft die Voraussetzungen für die Grundbuchsperrung als nicht mehr gegeben erachtete, da dem Beschuldigten ein strafrechtlich relevantes Verhalten bis zu seinem Tod nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden konnte. Diese Begründung ist zwar kurz, jedoch reicht sie aus, um den Entscheid bei der oberen Instanz anzufechten. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift zeigen dies denn auch in aller Deutlichkeit auf.

3.1 Die Verfahrensbeteiligte führte bezüglich der Beschwerdelegitimation aus, mit dem Tod von C. _____ sei das Strafverfahren zwingend einzustellen, und mit der Einstellungsverfügung sei auch über eine allfällige Einziehung von Vermögenswerten zu entscheiden. Nicht behandelt werde in der Einstellungsverfügung der Zivilpunkt. Auch ein nachträgliches selbständiges Einziehungsverfahren sei ausgeschlossen. Die Verwendung allfällig einzuziehender Vermögenswerte zugunsten der Geschädigten und Beschwerdeführerin sei demnach unmöglich, da die Festsetzung des geltend gemachten (und ausdrücklich bestrittenen) Schadenersatzes sowohl grundsätzlich als auch in der Höhe aus prozessualen Gründen ausgeschlossen sei. Daraus folge, dass der Beschwerdeführerin ein rechtlich geschütztes Interesse an der Beschwerdeerhebung fehle (Urk. 12 S. 3 ff.).

3.2 Die Beschwerdeführerin liess in ihrer Replik hierzu das Folgende ausführen: Als Privatklägerin habe sie ein rechtlich geschütztes Interesse daran, dass die angefochtene Verfügung, mit welcher die Beschlagnahme/Vermögenssperre aufgehoben und damit die Sicherung ihrer Ansprüche und die Einziehung derselben zu Gunsten von ihr als Geschädigter erschwert werde, aufgehoben werde. Die Verfahrensbeteiligte gehe zu Unrecht davon aus, dass der Entscheid über Zwangsmassnahmen einschliesslich der Beschlagnahme einen Entscheid über Zivilpunkte darstelle. Es sei nämlich auf den vorliegenden Fall Art. 320 Abs. 2 StPO und nicht dessen Abs. 3 anwendbar, was das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten habe. Zudem bestehe die Möglichkeit der Einziehung von Ersatzforderungen gegen die Erben unter Einschluss der Verwendung zu Gunsten der Geschädigten, weshalb ebenfalls das Interesse der Beschwerdeführerin zu bejahen sei. Die Höhe des Schadens gehe sodann aus der Beschwerdeschrift hervor und könne ohne Weiteres beurteilt werden, was von der Staatsanwaltschaft auch nicht bestritten worden sei. Somit sei die Einziehung nicht nur theoretisch, sondern im vorliegenden Fall tatsächlich möglich. Ein rechtlich geschütztes und persönliches Interesse der Beschwerdeführerin an der Aufrechterhaltung der Grundbuchsperre liege daher vor und auf die Beschwerde sei einzutreten (Urk. 19 Rz. 5 ff.).

3.3 a) Gemäss Art. 382 Abs. 1 StPO ist jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheides hat, legitimiert, ein

Rechtsmittel zu ergreifen. Ein rechtlich geschütztes Interesse ergibt sich daraus, dass die betreffende Person durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar in ihren Rechten betroffen, das heisst beschwert ist; eine blosser Reflexwirkung genügt demgegenüber nicht (LIEBER, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber [Hrsg.], Kommentar zur schweizerischen Strafprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Art. 382 N 7; SCHMID, in: Donatsch/Schmid [Hrsg.], Kommentar zur Strafprozessordnung des Kantons Zürich, Zürich 1996, § 395 N 17 m. H.). Eine geschädigte Person, welche sich als Privatklägerschaft konstituiert hat, kann einen Verzicht auf eine Beschlagnahme oder Einziehung anfechten, wenn sie Ansprüche aus Art. 70 Abs. 1 (letzter Satzteil) StGB oder aus Art. 73 StGB geltend macht (SCHMID, Kommentar Einziehung, Organisiertes Verbrechen, Geldwäscherei, Band I, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2007, § 2 N 156; BGE 126 I 97 E. 1a). Dasselbe gilt auch bei einer Beschwerde gegen die Aufhebung einer Konto- bzw. Grundbuchsperrung (Urteil des Bundesgerichts 6B_344/2007 vom 1. Juli 2008 E. 1.4). Wie aus den nachfolgenden Erwägungen ersichtlich wird, ist vorliegend eine Beschwerdelegitimation dennoch zu verneinen.

b) Angefochten ist vorliegend die Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 5. Februar 2016. Darin wird zwar erwogen, dass die Strafuntersuchung gegen den Beschuldigten vollumfänglich eingestellt werde und die Untersuchungskosten auf die Staatskasse genommen werden (vgl. Urk. 6 Begründung Ziff. 2). Das Dispositiv der Verfügung äussert sich jedoch nicht zur Einstellung der Untersuchung, sondern betrifft ausschliesslich die Aufhebung der Grundbuchsperrung; die Verfügung stützt sich (laut Titel) auf Art. 263 ff. StPO, konkret wohl auf Art. 267 Abs. 1 StPO. Es handelt sich mithin nicht um eine Einstellungsverfügung gemäss Art. 320 StPO, sondern um eine Aufhebung der Beschlagnahme vor dem Endentscheid; ob und wann im Verfahren gegen C._____ eine Einstellungsverfügung ergangen ist, ist aufgrund der Akten unklar.

Mit der vorliegenden Beschwerde könnte die Beschwerdeführerin im Erfolgsfall erreichen, dass die Grundbuchsperrung bis zum Endentscheid aufrechterhalten bleibt, in welchem gemäss Art. 267 Abs. 3 StPO spätestens über beschlagnahmte Gegenstände und Vermögenswerte entschieden werden *muss* (vgl. nachfolgende

lit. c). Ein rechtlich geschütztes Interesse besteht daran jedoch nur dann, wenn im Rahmen des Endentscheidendes (hier: der Einstellungsverfügung) die Einziehung und Verwendung der beschlagnahmten Gegenstände zu Gunsten der Beschwerdeführerin überhaupt angeordnet werden könnte.

c) Gemäss Art. 320 Abs. 2 StPO hebt die Staatsanwaltschaft in der Einstellungsverfügung bestehende Zwangsmassnahmen auf. Sie kann die Einziehung von Gegenständen und Vermögenswerten anordnen. Hinsichtlich Form und allgemeinem Inhalt der Einstellungsverfügung sind die Artikel 80 und 81 StPO massgebend (Art. 320 Abs. 1 StPO). Dementsprechend muss die Einstellungsverfügung (entgegen dem Wortlaut "kann" in Art. 320 Abs. 2 StPO) auch den Entscheid über die Nebenfolgen enthalten (Art. 81 Abs. 4 lit. e StPO). Damit muss die Staatsanwaltschaft die Einziehung von Gegenständen und Vermögenswerten nach Art. 69 ff. StGB unter Einschluss der Verwendung zugunsten des Geschädigten anordnen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind (LANDSHUT/BOSSHARD, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, StPO Kommentar, a. a. O., Art. 320 N 6; SCHMID, Praxiskommentar StPO, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2013, Art. 320 N 4; GRÄDEL/HEINIGER, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Strafprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2014, Art. 320 N 10 f.).

d) Das Gericht verfügt die Einziehung von Vermögenswerten, die durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen, sofern sie nicht dem Verletzten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausgehändigt werden (Art. 70 Abs. 1 StGB). Die Einziehung ist ausgeschlossen, wenn ein Dritter Vermögenswerte in Unkenntnis der Einziehungsgründe erworben hat und soweit er für sie eine gleichwertige Gegenleistung erbracht hat oder die Einziehung ihm gegenüber sonst eine unverhältnismässige Härte darstellen würde (Art. 70 Abs. 2 StGB). Sind die der Einziehung unterliegenden Vermögenswerte nicht mehr vorhanden, so erkennt das Gericht auf eine Ersatzforderung des Staates in gleicher Höhe, gegenüber einem Dritten jedoch nur, soweit dies nicht nach Art. 70 Abs. 2 ausgeschlossen ist (Art. 71 Abs. 1 StGB). Die sogenannte Ausgleichseinziehung beruht vor allem auf dem grundlegenden sozialemischen Gedanken, dass sich strafbares Verhalten nicht

lohnend darf (BGE 137 IV 305 E. 3.1, 129 IV 107 E. 3.2, je mit Hinweisen). Sie setzt ein Verhalten voraus, das den objektiven und den subjektiven Tatbestand einer Strafnorm erfüllt und rechtswidrig ist. Sie ist jedoch unabhängig von der Strafbarkeit einer bestimmten Person zulässig (vgl. Art. 69 Abs. 1 StGB). Die Ausgleichseinziehung setzt voraus, dass die Straftat die wesentliche resp. adäquate Ursache für die Erlangung des Vermögenswertes ist und dass der Vermögenswert typischerweise aus der Straftat herrührt. Es muss ein Kausalzusammenhang in dem Sinne bestehen, dass die Erlangung des Vermögenswerts als direkte und unmittelbare Folge der Straftat erscheint (BGE 137 IV 79 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 6B_425/2011 vom 10. April 2012 E. 5.3, je mit weiteren Hinweisen). Mithin ist unabdingbar, dass bei der Einziehung nach Art. 70 Abs. 1 StGB zwischen der Straftat und dem einzuziehenden Vermögenswert ein Zusammenhang besteht (BGE 140 IV 57 E. 4.1.2). Ebensolches gilt bei der Beschlagnahme im Hinblick auf eine Rückgabe an den Geschädigten (Urteil des Bundesgerichts 1B_208/2015 vom 2. November 2015 E. 4.3).

Vorliegend ist ein solcher Kausalzusammenhang nicht ersichtlich. Die Verfahrensbeteiligte liess ausführen, das betroffene Grundstück sei bereits im Jahr 2001 erworben worden (Urk. 12 S. 10, Urk. 13/10), die dem Beschuldigten vorgeworfenen strafbaren Handlungen sollen jedoch erst in den Jahren 2010/2011 begangen worden sein (vgl. Strafanzeige vom 11. Januar 2013, Urk. 11/1/1). Auch die Staatsanwaltschaft führte in ihrer Vernehmlassung aus, dass es sich bei den beschlagnahmten Vermögenswerten nicht um solche handle, die im Sinne von Art. 70 StGB durch eine Straftat erlangt worden seien, sondern Privatvermögen von C._____ beschlagnahmt worden sei. Somit sei die Beschlagnahme hinsichtlich der Durchsetzung einer allfälligen Ersatzforderung erfolgt (Urk. 10 Ziff. 3). Dem ist zuzustimmen. Eine direkte Rückgabe der beschlagnahmten Vermögenswerte an die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 70 Abs. 1 StGB scheidet aus, weshalb nachfolgend zu prüfen ist, ob die im Sinne von Art. 71 Abs. 3 StGB (Ersatzforderung) beschlagnahmten Vermögenswerte im Sinne von Art. 73 StGB zugunsten der Beschwerdeführerin zu verwenden sind.

e) Gemäss Art. 73 Abs. 1 StGB spricht das Gericht dem Geschädigten, der durch ein Verbrechen oder Vergehen einen Schaden, der nicht durch eine Versicherung gedeckt ist und vom Täter mutmasslich nicht ersetzt wird, auf dessen Verlangen bis zur Höhe des Schadenersatzes, der gerichtlich oder durch Vergleich festgesetzt worden ist, die vom Verurteilten bezahlte Geldstrafe oder Busse (lit. a), eingezogene Gegenstände und Vermögenswerte oder deren Verwertungserlös (lit. b), Ersatzforderungen (lit. c) oder den Betrag der Friedensbürgschaft (lit. d) zu. Ausgangspunkt dieser Bestimmung ist sodann, dass lediglich Beträge zugesprochen werden können, für die ein vollstreckbarer Forderungstitel vorhanden ist, nämlich ein Titel, der grundsätzlich auch zur Bewilligung der definitiven Rechtsöffnung nach Art. 80 SchKG führt. Wesentlich ist, dass im Verfahren auf Zusprechung nach Art. 73 StGB selbst, soweit es nicht mit einem Straf- und dabei einem Adhäsionsverfahren gekoppelt ist, nicht über Schadenersatz entschieden werden kann (SCHMID, Kommentar Einziehung, a. a. O., § 3 N 55). Zuständig für ein Zusprechen nach Art. 73 StGB ist stets ein Gericht, also nicht die Untersuchungs-, Anklage- oder Vollzugsbehörde. Denkbar ist jedoch, dass im Rahmen eines Strafbefehlsverfahrens oder einer Einstellung des Verfahrens die Zusprechung durch einen Untersuchungsrichter oder Staatsanwalt erfolgt, falls der Entscheid einer solchen Behörde auf Einsprache oder einen ähnlichen Rechtsbehelf der Beurteilung durch ein Gericht unterliegt (SCHMID, Kommentar Einziehung, a. a. O., § 3 N 68).

f) Wie die Verfahrensbeteiligte zutreffend ausführte, werden gemäss Art. 320 Abs. 3 StPO in der Einstellungsverfügung keine Zivilklagen behandelt. Den Privatklägern steht nach Eintritt der Rechtskraft der Verfügung der Zivilweg offen. Somit ist ausgeschlossen, dass die Staatsanwaltschaft in ihrer Einstellungsverfügung über die Zivilklage der Privatklägerschaft entscheiden kann (vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 6S.352/2002 vom 3. September 2003 E. 3.3 und E. 4, 6B_405/2008 vom 12. Dezember 2008 E. 1.3.1). Auch ein nachträgliches selbstständiges Einziehungsverfahren ist bei Verfahrenseinstellungen ausgeschlossen (LANDSHUT/BOSSHARD, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, StPO Kommentar, a. a. O., Art. 320 N 6).

Aus den Akten geht nicht hervor, dass ein Zivilgericht bereits rechtskräftig über die Forderung der Beschwerdeführerin entschieden hätte; dies wird von dieser im Übrigen auch nicht geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin begründete ihre Forderung mit dem von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten der G._____ (Beilage zu Urk. 11/1.4). Dabei handelt es sich nicht um einen vollstreckbaren Titel im Sinne von Art. 80 SchKG. Damit fehlt es an einer gerichtlich oder durch Vergleich festgestellten Schadenersatzforderung und somit an einer Voraussetzung von Art. 73 StGB. Da wie ausgeführt wurde, die Staatsanwaltschaft im Rahmen einer Einstellungsverfügung über die Zivilforderung nicht entscheiden kann und auch ein nachträgliches selbstständiges Einziehungsverfahren ausgeschlossen ist, kann ein solcher Titel in diesem Strafverfahren auch nicht mehr ergehen. Daher ist die Verwendung der beschlagnahmten Vermögenswerte zugunsten der (potentiell) Geschädigten von vornherein nicht möglich.

3.4 Damit fehlt es der Beschwerdeführerin an einem rechtlich geschützten Interesse an der Aufrechterhaltung der Grundbuchsperrung, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

4. Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Als unterliegend gilt auch die Partei, auf deren Rechtsmittel nicht eingetreten wird oder die das Rechtsmittel zurückzieht (Art. 428 Abs. 1 StPO). Ausgangsgemäss sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Angesichts der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls und des Zeitaufwands des Gerichts ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'500.– festzusetzen (§ 17 Abs. 1 i. V. m. § 2 lit. b-d GebV OG).

Sodann ist die Beschwerdeführerin zu verpflichten, die anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte für ihre Aufwendungen im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen (Art. 432 Abs. 1 StPO analog). In Anwendung von § 19 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 lit. b-e AnwGebV und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Verfahrensbeteiligte in den drei Parallelverfahren UH160041, UH160042 und UH160043 im wesentlichen gleichlautende Eingaben eingereicht hat, ist die Entschädigung auf Fr. 3'000.– zzgl. 8 % MwSt. festzusetzen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten. Somit fällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung dahin.
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, die Verfahrensbeteiligte mit Fr. 3'240.– zu entschädigen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - die Vertreter der Beschwerdeführerin, zweifach, für sich und zuhanden der Beschwerdeführerin (per Gerichtsurkunde)
 - die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad A-1/2013/141105918 (gegen Empfangsbestätigung)
 - den Vertreter der Verfahrensbeteiligten, zweifach, für sich und zuhanden der Verfahrensbeteiligten (per Gerichtsurkunde)

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

- die Staatsanwaltschaft See/Oberland, ad A-1/2013/141105918, unter Rücksendung der beigezogenen Akten (Urk. 11; gegen Empfangsbestätigung)
 - das Grundbuchamt Stadt F._____, ... [Adresse], im Dispositiv-Auszug (gegen Empfangsbestätigung)
 - die Zentrale Inkassostelle der Gerichte.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den einschränkenden Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes **Beschwerde in Strafsachen** erhoben werden.

Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, vom Empfang an gerechnet, bei der Ersten öffentlich-rechtlichen 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.

Zürich, 24. November 2016

Obergericht des Kantons Zürich
III. Strafkammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Th. Meyer

MLaw S. Reisch