Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: LF260053-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Revaz

Beschluss und Urteil vom 10. August 2026

in Sachen

A._____ GmbH,
Gesuchstellerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Hinterlegung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes - Freiwillige Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Zürich vom 8. Mai 2026 (EY260001)

Rechtsbegehren:
(act. 6/1 S. 2 f. und act. 6/4, sinngemäss)

1. Es sei der für die Geschäftsräume an der B._____-strasse ..., ... Zürich, geschuldete Mietzins in der Höhe von CHF 13'432.40 bis auf Weiteres bei der Gerichtskasse des Bezirksgerichts Zürich zu hinterlegen.
2. Es sei festzuhalten, dass die Hinterlegung des Mietzinses bei der Gerichtskasse während dieser Zeit als ordnungsgemässe Erfüllung der Zahlungspflicht gilt und keinen Zahlungsverzug begründet.
3. Die Anordnung sei vorsorglich zu erlassen, bis die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Hauptmieterin C._____ AG geklärt sind und eine klare, rechtssichere und verbindliche Regelung besteht, welche sicherstellt, dass die Mietzinszahlungen der A._____ GmbH schuldbefreiend wirken und weder zu einer Umgehung oder unbeabsichtigte Benachteiligung noch zu einer faktischen Beeinträchtigung der Rechtsstellung der A._____ GmbH führen, insbesondere im Falle einer Kündigung, Vertragsänderung, Neuvermietung oder sonstiger rechtlicher oder wirtschaftlicher Entwicklungen.

Urteil des Bezirksgerichts:
(act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/8)

1. Das Gesuch um Hinterlegung der unbezifferten Mietzinse wird abgewiesen.

2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 500.–.

3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.

4. [Schriftliche Mitteilung].

5. [Rechtsmittelbelehrung: Berufung, 10 Tage, keine Fristenstillstände].

Berufungsanträge:

der Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (act. 2 S. 1):

"1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 8. Mai 2026 sei aufzuheben.

2. Es sei der A._____ GmbH zu gestatten, die geschuldeten Mietzinse in der Höhe von, jeweils CHF 13'432.40 ab Januar 2026 bis zur rechtskräftigen Klärung der Gläubigerstellung bei der Gerichtskasse zu hinterlegen.

3. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Prüfung und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen."

ergänzt mit folgenden Anträgen (act. 11 S. 2):

"1. Die mit dieser Eingabe vorgebrachten echten Noven und die dazu eingereichten Beweismittel seien zuzulassen und bei der Beurteilung der Berufung zu berücksichtigen.

2. Der Berufungsklägerin sei vorsorglich und für die Dauer des vorliegenden Berufungsverfahrens zu gestatten, die für die Geschäftsräume an der B._____-strasse ..., ... Zürich, geschuldeten Mietzinse bei der Gerichtskasse zu hinterlegen, namentlich die für Januar bis Juli 2026 aufgelaufenen Mietzinse von insgesamt CHF 94'026.80 sowie die ab August 2026 monatlich fällig werdenden Mietzinse von CHF 13'432.40.

3. Es sei festzustellen, dass eine entsprechend der gerichtlichen Anordnung vorgenommene Hinterlegung als ordnungsgemässe Erfüllung gilt und keinen Zahlungsverzug der Berufungsklägerin begründet.

4. Im Übrigen sei die Berufung gutzuheissen, das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht – Freiwillige Gerichtsbarkeit, vom 8. Mai 2026 (EY260001-L/U) aufzuheben und das Hinterlegungsgesuch gutzuheissen; eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung unter Berücksichtigung der nachfolgend dargelegten Noven an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer nach Massgabe der Berufungsanträge."

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte und Sachverhalt

1.1. Die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (fortan: Berufungsklägerin) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Zürich, die u.a. den Handel mit … bezweckt. Sie mietet von der Untervermieterin C._____ AG ein Ladenlokal an der B._____-strasse ... in ... Zürich (vgl. act. 4/2 = act. 6/5/1). Das Untermietverhältnis ist per 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2031 befristet und der monatliche Mietzins einschliesslich Nebenkostenakontozahlungen beträgt Fr. 13'432.40.

1.2. Mit Eingabe vom 4. Februar 2026 reichte die Berufungsklägerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Zürich (fortan: Vorinstanz) ein (vorsorgliches) Gesuch um gerichtliche Hinterlegung der aus dem Untermietverhältnis mit der C._____ AG resultierenden Mietzinse mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren ein (vgl. act. 6/1 und act. 6/4). Sie machte im Wesentlichen geltend, es bestehe eine Ungewissheit bezüglich der Person des Gläubigers, weshalb die Mietzinse zu hinterlegen seien. Mit Urteil vom 8. Mai 2026 wies die Vorinstanz das Gesuch der Berufungsklägerin um Hinterlegung vollumfänglich ab (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/8; fortan: act. 5).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 19. Mai 2026 (Datum Poststempel) Berufung bei der Kammer (act. 2). Sie beantragte im Wesentlichen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie die gerichtliche Hinterlegung der Mietzinse ab Januar 2026 bis zur rechtskräftigen Klärung der Gläubigerstellung, eventualiter die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz (act. 2 S. 1). Mit Verfügung vom 16. Juni 2026 wurde der Berufungsklägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt und die Prozessleitung delegiert (act. 7). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 9). Die Berufungsklägerin gelangte mit Eingabe vom 21. Juli 2026 (Datum Poststempel) samt Beilagen nach Ablauf der Berufungsfrist erneut an die Kammer und verlangte u.a. die vorsorgliche Anordnung der Hinterlegung der Mietzinse (act. 11-13/1-5).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1-9). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Die gerichtliche Hinterlegung nach Art. 168 OR stellt eine Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit dar (BSK OR I-GIRSBERGER/HERMANN, 8. Aufl. 2026, Art. 168 N. 4; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 3. Aufl. 2021, Art. 248 N. 35; OGer ZH LF150057 vom 9. Februar 2016 E. 2.3), für welche das summarische Verfahren zur Anwendung gelangt (Art. 248 lit. e i.V.m. Art. 250 lit. a Ziff. 6 ZPO). Bei Anordnungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit stellt das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen fest; es gilt der eingeschränkte Untersuchungsgrundsatz (Art. 255 lit. b ZPO; vgl. BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl. 2024, Art. 255 N. 5 f.).

2.2. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Weder die Berufungsklägerin noch die Vorinstanz äusserten sich konkret zum Streitwert. Da Gegenstand des Gesuchs die Hinterlegung der ab Januar 2026 geschuldeten Mietzinse eines Geschäftsmietverhältnisses mit einem monatlichen Mietzins von Fr. 13'432.40 bildet, ist die Streitwertschwelle von Fr. 10'000.– ohnehin erreicht (vgl. act. 2, 6/4 und 11). Im Übrigen bezeichnete die Vorinstanz zu Recht die Berufung in ihrer Rechtsmittelbelehrung als zulässiges Rechtsmittel (act. 5). Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

2.3. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren erlassenen Entscheid ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist von zehn Tagen schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel (in Tat- und Rechtsfragen) frei und uneinge-

schränkt prüfen (sog. volle Kognition; vgl. BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Aufl. 2024, Art. 310 N. 1 f.).

2.4. Die vorliegend zu beurteilende Berufung der Berufungsklägerin vom 19. Mai 2026 (Datum Poststempel) wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als zuständiger Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 2; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 6/9). Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und verfügt über ein schutzwürdiges Interesse an dessen Abänderung. Auf die Berufung ist daher – mit Ausnahme des Feststellungsantrags (vgl. nachstehende E. 2.5) – einzutreten.

2.5. Mit Eingabe vom 21. Juli 2026 ergänzte die – mittlerweile anwaltlich vertretene – Berufungsklägerin ihre Berufungsschrift vom 19. Mai 2026 mit einem Antrag auf Feststellung, dass die Hinterlegung als ordnungsgemässe Erfüllung gelte und keinen Zahlungsverzug der Berufungsklägerin begründe (vgl. act. 11 Antrag 3). Dieser Antrag wurde nicht bereits mit der Berufungsschrift, sondern erst nach Ablauf der Rechtsmittelfrist gestellt (act. 2 S. 1). Bei der zehntägigen Berufungsfrist handelt es sich um eine gesetzliche Frist, die nicht erstreckt werden kann (Art. 311 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO und Art. 144 Abs. 1 ZPO). Sowohl die Anträge als auch die Begründung sind innerhalb der Berufungsfrist vollständig einzureichen. Der Feststellungsantrag wurde damit verspätet erhoben, weshalb darauf nicht einzutreten ist, zumal die Berufungsklägerin nicht dartut, weshalb sie den Antrag samt Begründung nicht bereits vor Vorinstanz erheben konnte bzw. die Voraussetzungen für eine Klageänderung im Berufungsverfahren vorliegen (vgl. Art. 317 Abs. 2 ZPO). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Kognition des Hinterlegungsgerichts nicht die Entscheidung in der Sache selbst umfasst, sondern sich auf die Prüfung des Vorliegens eines Hinterlegungsgrundes sowie die Bezeichnung der Hinterlegungsstelle beschränkt. Über die materielle Berechtigung entscheidet erst das ordentliche Gericht auf Klage eines der Prätendenten. Ebenso entscheidet erst das ordentliche Gericht, ob einer Hinterlegung nach Art. 168 OR befreiende Wirkung zukommt, sofern der angebliche Gläubiger trotz erfolgter Hinterlegung den Schuldner auf Erfüllung belangt (BGE 143 III 102 E. 2.1; BGE 105 II 273 E. 2; BSK OR I-GIRSBERGER/HERMANN, 8. Aufl.

2026, Art. 168 N. 5; REETZ/BURRI, in: Atamer/Furrer [Hrsg.], CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht Art. 1-183 OR, 4. Aufl. 2023, Art. 168 N. 5). Im vorliegenden summarischen Verfahren hat das Hinterlegungsgericht damit lediglich zu prüfen, ob ein Hinterlegungsgrund vorliegt. Der Feststellungsantrag wäre daher auch bei rechtzeitiger Erhebung mangels entsprechender Kognition des Hinterlegungsgerichts unzulässig gewesen.

3. Zulassung der Noven

3.1. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Es obliegt der Partei, welche im Berufungsverfahren das Novenrecht beanspruchen will, darzulegen und zu beweisen, dass die erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind (BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Aufl. 2024, Art. 317 N. 10). Handelt es sich um echte Noven, ist die von lit. b geforderte Voraussetzung der Neuheit ohne Weiteres erfüllt und einzig das des unverzüglichen Vorbringens ist zu prüfen. Was unechte Noven angeht, so ist es Sache der Partei, die sie vor der Berufungsinstanz geltend machen will, zu beweisen, dass sie die erforderliche Sorgfalt an den Tag gelegt hat, was namentlich bedingt, die Gründe darzutun, warum die Beweismittel nicht schon vor erster Instanz eingereicht werden konnten (BGE 144 III 349 E. 4.2.1 = Pra 2019 Nr. 88). Fehlt es an entsprechenden Ausführungen, erweist sich die Berufung in Bezug auf die darin vorgetragenen Noven als unbegründet, sofern nicht auf der Hand liegt, dass sich die neuen Tatsachen erst nach dem Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens verwirklicht haben oder aus anderen Gründen offensichtlich der Vorinstanz noch nicht hatten vorgetragen werden können (vgl. etwa OGer ZH LF240057 vom 16. Juni 2024 E. 3.1 mit Verweis auf OGer ZH LB140014 vom 3. Juni 2014 E. III/2; HILBER/REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 317 N. 34).

3.2. Art. 317 Abs. 1 ZPO regelt die Voraussetzungen, unter denen Noven ausnahmsweise vorgebracht werden können, abschliessend (BGE 138 III 625 = Pra 2013 Nr. 26; dies jedoch vorbehältlich des neuen Abs. 1bis; vgl. BSK ZPO-SPÜH-

LER, 4. Aufl. 2024, Art. 317 N. 1). Sie sind auch dann anwendbar, wenn die Sache der beschränkten oder sozialen Untersuchungsmaxime unterliegt (HILBER/REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 317 N. 14; BGE 144 III 349 E. 4.2.1 = Pra 2019 Nr. 88; BGE 142 III 413 E. 2.2.2; BGE 138 III 625 E. 2.2 = Pra 2013 Nr. 26). Die Novenschranke von Art. 317 Abs. 1 ZPO greift sodann unabhängig davon, ob sich die novenvorbringende Partei im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten liess oder nicht. Die Partei ist stets für das Nichtvorbringen vor erster Instanz selbst verantwortlich (OGer ZH LF240057 vom 16. Juni 2024 E. 3.1; BGer 4D_8/2015 vom 21. April 2015 E. 2.3; DIKE-Komm ZPO-STEININGER, 3. Aufl. 2024, Art. 317 N. 7).

3.3. In der Berufungsschrift vom 19. Mai 2026 reichte die Berufungsklägerin mehrere neue Beweismittel ein, die der Vorinstanz nicht vorlagen (act. 2; act. 4/4-17). Diese neuen Unterlagen wurden im Jahr 2025 sowie im Februar und März 2026 und damit bereits vor Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens bzw. vor Erlass des angefochtenen Urteils vom 8. Mai 2026 erstellt (vgl. act. 4/4-17). Damit stellen sie unechte Noven dar, die im Berufungsverfahren nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig sind. Wie bereits ausgeführt, gilt dies auch in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, die dem beschränkten Untersuchungsgrundsatz unterstehen (Art. 255 lit. b ZPO). Entsprechendes gilt für die in der Berufungsschrift neu eingeführten Tatsachen, die sich auf diese Beweismittel stützen (vgl. act. 2 S. 2 ff.). In der Berufungsschrift legt die Berufungsklägerin jedoch nicht dar, weshalb sie diese neuen Tatsachen und Beweismittel trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren ins Recht legen konnte (act. 2). Nach dem Gesagten sind diese verspätet eingereichten Beweismittel (act. 4/4-17) sowie die dazugehörigen Tatsachen nicht im Berufungsverfahren zuzulassen und bleiben im Weiteren unbeachtlich. Der Untermietvertrag vom 10. November 2024 (act. 4/2 = act. 6/5/1) sowie der Nachtrag zum Hauptmietvertrag vom 11. bzw. 25. Juni 2025 (act. 4/3 = act. 6/5/2), die bereits im erstinstanzlichen Verfahren eingereicht wurden, bleiben hingegen zu berücksichtigen.

3.4. Mit Eingabe vom 21. Juli 2026 reichte die Berufungsklägerin neue Unterlagen ein und beantragte, die mit dieser Eingabe vorgebrachten echten Noven und

die dazu eingereichten Beweismittel seien zuzulassen und bei der Beurteilung der Berufung zu berücksichtigen (act. 11-13/1-5). Sie führte dazu aus, dass sämtliche in der Eingabe dargelegten Tatsachen und dazugehörigen Beilagen erst nach dem angefochtenen Urteil vom 8. Mai 2026 eingetreten und mit dieser Eingabe ohne Verzug vorgebracht worden seien (act. 11 Rz. 5; vgl. dazu nachfolgende E. 4.4). Die mit Eingabe vom 21. Juli 2026 neu eingereichten Beweismittel (act. 13/2-5) datieren vom 1. Juli 2026 bis zum 21. Juli 2026 und sind somit erst nach dem vorinstanzlichen Urteil vom 8. Mai 2026 (act. 5) sowie nach Einreichung der Berufungsschrift vom 19. Mai 2026 (act. 2) erstellt worden. Sie beruhen auf Tatsachen, die erst nach dem erstinstanzlichen Verfahren eingetreten sind. Es handelt sich dabei um echte Noven im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO, die ohne Verzug vorgebracht worden sind (act. 13/2-5). Hingegen hat die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 21. Juli 2026 auch ein weiteres Schreiben eingereicht, das vom 29. Dezember 2025 datiert und somit ein unechtes Novum darstellt (act. 13/1). Dabei bringt die Berufungsklägerin nicht vor, weshalb sie das genannte Beweismittel trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorlegen konnte, und Entsprechendes ist auch nicht ersichtlich. Nach dem Gesagten sind die neu eingereichten Beweismittel (act. 13/2–5) im Berufungsverfahren zuzulassen. Nicht zuzulassen ist hingegen das verspätet eingereichte Schreiben vom 29. Dezember 2025 (act. 13/1).

4. Gerichtliche Hinterlegung

4.1. Gesetzliche Grundlage für die Hinterlegung bildet Art. 96 OR. Gemäss dieser Bestimmung ist der Schuldner unter anderem zur Hinterlegung berechtigt, wenn die Erfüllung der schuldigen Leistung infolge einer unverschuldeten Ungewissheit über die Person des Gläubigers weder an diesen noch an einen Vertreter geschehen kann. Der Schutzgedanke dieser Bestimmung besteht darin, den zahlungswilligen Schuldner vor der Gefahr der Doppelzahlung zu schützen (BGer 4A_511/2007 vom 8. April 2008 E. 5.2.4 m.w.H.). Art. 168 OR kommt als Spezialfall von Art. 96 OR beim sog. Prätendentenstreit zur Anwendung, wenn streitig ist, wem eine Forderung zusteht. Unter der Voraussetzung, dass die Frage der Inhaberschaft der Forderung streitig ist, hat der Schuldner nach Art. 168 Abs. 1 OR

das Recht zur gerichtlichen Hinterlegung mit befreiender Wirkung (Erfüllungssurrogat). Nicht vorausgesetzt ist, dass es sich um einen gerichtlichen Streit zwischen den Gläubigern handelt oder dass der Streit aufgrund einer Abtretung entstanden ist (BGE 143 III 102 E. 2.1; BSK OR I-GIRSBERGER/HERMANN, 8. Aufl. 2026, Art. 168 N. 1 f. m.w.H.; REETZ/BURRI, in: Atamer/Furrer [Hrsg.], CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht Art. 1-183 OR, 4. Aufl. 2023, Art. 168 N. 1). Es genügt aber auch nicht jedes Auftauchen eines zweiten Gläubigers. Der Streit muss vielmehr eine gewisse Ernsthaftigkeit aufweisen. Sodann ist erforderlich, dass mehrere Gläubiger dieselbe Forderung beanspruchen (KUKO OR I-LARDELLI, 2. Aufl. 2026, Art. 168 N. 2; BGE 105 II 273 E. 2 f.). Der Schuldner kann sich durch Hinterlegung zudem nur dann gültig befreien, wenn er gutgläubig ist, d.h. wenn die Ungewissheit über die Person des Gläubigers von ihm unverschuldet ist. Demnach müssen ihm nach sorgfältiger Prüfung der Sach- und Rechtslage objektiv gewichtige Zweifel an der Person des Gläubigers verbleiben, die er vernünftigerweise nicht auf eigene Gefahr beseitigen kann. Welche Anforderungen an die Sorgfaltspflicht des Schuldners zu stellen sind, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls (BGer 4C.291/2006 vom 28. November 2006 E. 3.3.1; BSK OR I-GIRSBERGER/HERMANN, 8. Aufl. 2026, Art. 168 N. 1 f. m.w.H.; REETZ/BURRI, in: Atamer/Furrer [Hrsg.], CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht Art. 1-183 OR, 4. Aufl. 2023, Art. 168 N. 3; ZK-SCHRANER, Art. 68-96 OR, 3. Aufl. 2000, Art. 96 N. 24-26). Der Hinterlegungsanspruch muss in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht glaubhaft gemacht werden (§ 141 Abs. 1 GOG/ZH; vgl. HAUSER/SCHWERI/LIEBER, in: GOG, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010, 2. Aufl. 2017, § 141 N. 5; BSK OR I-LEIMGRUBER, 8. Aufl. 2026, Art. 92 N. 11; BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl. 2024, Art. 250 N. 11 i.V.m. N. 8).

4.2. Die Vorinstanz führte zur Begründung ihres Urteils vom 8. Mai 2026 zusammengefasst aus, die Berufungsklägerin mache gestützt auf einen Nachtrag zum Hauptmietvertrag vom 11. bzw. 25. Juni 2025 (act. 6/5/2) geltend, es bestehe Ungewissheit über die Person der Gläubigerin der Untermietzinsforderung. Gemäss diesem Nachtrag sei der Hauptmietvertrag von der C._____ AG auf D._____, Präsident des Verwaltungsrats der C._____ AG mit Einzelunterschrift,

übertragen worden und dieser habe in der Folge verlangt, die Mietzinse seien fortan an ihn persönlich zu bezahlen. Die rechtliche Tragweite dieses Nachtrages bleibe jedoch unklar und es sei nicht belegt worden, dass D._____ tatsächlich Mietzinsforderungen gegenüber der Berufungsklägerin erhoben hätte. Insgesamt fehle es an konkreten Anhaltspunkten dafür, dass neben der C._____ AG eine weitere Person ernsthaft Anspruch auf die streitgegenständlichen Mietzinse erhoben habe. Ein tatsächlicher Prätendentenstreit im Sinne vom Art. 168 OR sei nicht glaubhaft dargetan. Weiter vermöge die Berufungsklägerin mit ihrem vorgebrachten anhängig gemachten Verfahren betreffend Kündigungsschutz/Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde gegen D._____ keine objektiv begründeten Zweifel bezüglich der Gläubigerstellung betreffend die Untermietzinsforderung glaubhaft zu machen. Im Gegenteil seien die Rollen der Schuldnerin und der Gläubigerin des Untermietvertrages durch die Schlichtungsbehörde klargestellt worden, indem im Rahmen dieses Schlichtungsverfahrens festgestellt worden sei, dass das Untermietverhältnis weiterhin mit der C._____ AG bestehe. Die Berufungsklägerin habe auch nicht dargetan, dass sie die nach den Umständen zumutbaren, gebotenen Nachforschungen zur Klärung der Gläubigerstellung vorgenommen habe. Die blosse Berufung auf informelle, nicht belegte mündliche Auskünfte genüge hierfür nicht. Damit fehle es an der Voraussetzung, dass die behauptete Ungewissheit trotz pflichtgemässer Abklärungen bestehe (act. 5 E. 5). Ferner seien die geltend gemachten wirtschaftlichen Unsicherheiten (Kontensperren, Liquiditätsprobleme, mögliches Konkursrisiko) unbelegt und rechtlich unerheblich. Insgesamt vermöge die Berufungsklägerin nicht glaubhaft darzulegen, dass in der Person der Gläubigerin liegende Gründe bestünden, welche die Zahlung an diese unmöglich machen würden. Ebenso zeige die Berufungsklägerin keine unverschuldete Ungewissheit über die Person der Gläubigerin auf. Schliesslich seien auch keine sonstigen Umstände ersichtlich, die Zweifel an der Person der Gläubigerin begründen könnten. Daher sei das Begehren um Hinterlegung abzuweisen (act. 5 E. 3 ff.).

4.3. In ihrer Berufungsschrift beanstandet die Berufungsklägerin sinngemäss, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Sie macht im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht zum Schluss gelangt, dass keine objektiv begründete Unsicherheit über die Gläubigerstellung bestanden habe. Die

Vorinstanz habe die gesamte Konfliktsituation und die eingereichten Unterlagen nicht ausreichend berücksichtigt. Die Unsicherheit hinsichtlich der Person der Gläubigerin der Untermietzinsforderung habe nicht auf bloss subjektiven Befürchtungen oder Vermutungen beruht, sondern auf konkreten widersprüchlichen Anspruchsgrundlagen und tatsächlichen Konflikten zwischen den beteiligten Parteien. Unter diesen Umständen sei für die Berufungsklägerin objektiv nicht klar gewesen, wem gegenüber Zahlungen rechtlich korrekt und schuldbefreiend zu leisten seien. Die Gefahr einer Doppelzahlung bestehe weiterhin. D._____ mache bis heute in einem laufenden Verfahren geltend, als neuer Hauptmieter zur persönlichen Entgegennahme der Mietzinse berechtigt zu sein. Sollte er in diesem Verfahren obsiegen, bestehe das konkrete Risiko, dass Zahlungen an die C._____ AG später nicht als schuldbefreiend anerkannt würden. Zur Vermeidung rechtlicher Unsicherheiten und möglicher widersprüchlicher Zahlungsansprüche sei das Gesuch um Hinterlegung eingereicht worden. Die Hinterlegung bezwecke also keine Zahlungsverweigerung, sondern die Sicherung der Mietzinse, die korrekte Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen sowie die Vermeidung einer Doppelzahlung bis zur rechtskräftigen Klärung der Gläubigerstellung (act. 2).

4.4. Mit Noveneingabe vom 21. Juli 2026 (act. 11) legte die Berufungsklägerin verschiedene neue Tatsachen und Beweise dar, die in diesem Berufungsverfahren als echte Noven zuzulassen sind (vgl. dazu vorstehende E. 3.4 f.). Sie führte aus, dass D._____ mit amtlichem Formular vom 3. Juli 2026 das Untermietverhältnis erneut in eigenem Namen gekündigt habe, mit der Begründung, dass ein Zahlungsrückstand i.S.v. Art. 257d OR für die Monate Januar bis Juni 2026 bestehe. Dabei habe er sich im Formular ausdrücklich als "Vermieter" bezeichnet und habe dabei unmissverständlich erklärt, selbst Vertragspartei und Gläubiger der Untermietzinse zu sein. Gegen die Kündigung habe die Berufungsklägerin ein Schlichtungsverfahren eingeleitet (act. 11 Rz. 9; vgl. act. 13/2-2a). Am 13. Juli 2026 habe D._____ sodann persönlich ein Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses gestellt. Im Formular habe er sich wiederum als "Gläubiger (Vermieter)" und die Berufungsklägerin als "Schuldnerin (Mieterin)" bezeichnet. Als Forderung habe er die Mietzinse von Fr. 13'432.40 für die Monate Januar bis Juli 2026 geltend gemacht, d.h. einen Betrag von insgesamt Fr. 94'026.80 (act. 11

Rz. 10 f.; vgl. act. 13/3). In der Folge habe das Betreibungsamt das Geschäftslokal am 17. Juli 2026 geschlossen. Mit Verfügung vom 19. Juli 2026 habe das Betreibungsamt die getroffenen Massnahmen aufrechterhalten und festgehalten, dass es keine erheblichen und konkreten Zweifel daran habe, dass der Gesuchsteller des Retentionsbegehrens Vermieter bzw. Gläubiger sei. Dies zeige, dass die Geltendmachung des Anspruchs auf die Mietzinse durch D._____ real sei (act. 11 Rz. 12 f.; vgl. act. 13/4). Auch die Annahme der Vorinstanz, das erste Schlichtungsverfahren habe die Gläubigerstellung geklärt, treffe heute nicht zu: D._____ habe Klage auf Feststellung der Gültigkeit seiner Kündigung beim Mietgericht Zürich erhoben und das Verfahren sei weiterhin pendent. Insgesamt liege damit weder eine rechtskräftige Klärung der Vermieterstellung noch eine verbindliche Feststellung vor, an wen die Berufungsklägerin mit befreiender Wirkung leisten könne. Damit liege ein tatsächlicher Prätendentenstreit im Sinne von Art. 168 OR vor. Die vom erstinstanzlichen Gericht vermissten konkreten Anhaltspunkte würden nun vorliegen und der Konflikt habe sich bereits u.a. in einer amtlichen Zwangsvollstreckungsmassnahme verwirklicht. Keine der beiden möglichen Zahlungen an die C._____ AG oder an D._____ biete derzeit die erforderliche Rechtssicherheit. Diese Ungewissheit sei nicht von der Berufungsklägerin geschaffen worden. Die gerichtliche Hinterlegung sei das einzige geeignete Mittel, um die Mietzinse bereitzuhalten, die Berufungsklägerin vor einer Doppelzahlung zu schützen und zugleich sicherzustellen, dass der letztlich berechtigte Gläubiger auf die hinterlegten Mietzinsen zugreifen könne (act. 11 Rz. 14 ff.; act. 13/5).

4.5. Wie die Vorinstanz zutreffend feststellte (act. 5 E. III.2), besteht zwischen der Berufungsklägerin und der Untervermieterin C._____ AG gestützt auf den Untermietvertrag vom 10. November 2024 ein befristetes Untermietverhältnis betreffend das Ladenlokal an der B._____-strasse ... in ... Zürich (act. 4/2 = act. 6/5/1). Gestützt auf diesen Untermietvertrag hat die C._____ AG Anspruch auf die streitgegenständlichen Mietzinse. Aus dem Nachtrag zum Hauptmietvertrag vom 11. bzw. 25. Juni 2025 (act. 4/3 = act. 6/5/2) ergibt sich jedoch, dass die C._____ AG den Untermietvertrag mit der Berufungsklägerin per 1. August 2025 auf D._____ übertragen hat. Dabei ist zu bemerken, dass D._____ den Nachtrag sowohl in seinem Namen als auch im Namen der abtretenden C._____ AG in seiner

Funktion als Präsident des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift unterschrieben hat. Wie die Vorinstanz zu Recht bemerkte, ist die rechtliche Tragweite dieses Nachtrages unklar (act. 5 E. III.3); es ist jedoch nicht Sache des Hinterlegungsgerichts, dies zu prüfen. Fraglich ist demnach nur, ob vorliegend ein ernsthafter Prätendentenstreit sowie eine unverschuldete Ungewissheit über die Person des Gläubigers bestehen, welche eine gerichtliche Hinterlegung der Mietzinse durch die Berufungsklägerin rechtfertigen.

4.6. Im Lichte der von der Berufungsklägerin neu vorgetragenen Ereignisse, die der Vorinstanz nicht vorlagen (vgl. act. 11 und act. 13/1-5), zeigt sich, dass D._____ sich gestützt auf den Nachtrag vom 11. bzw. 25. Juni 2025 (act. 4/3 = act. 6/5/2) als Hauptmieter bzw. Untervermieter bezeichnet und tatsächlich Mietzinsforderungen gegenüber der Berufungsklägerin erhoben hat. Insbesondere hat D._____ den Entscheidvorschlag der Schlichtungsbehörde, wonach seine erste gegen die Berufungsklägerin ausgesprochene Kündigung nichtig sei (act. 6/5/3), abgelehnt und in der Folge Klage auf Feststellung der Gültigkeit der Kündigung beim Mietgericht erhoben (vgl. act. 6/5/4 und act. 13/5). Parallel dazu hat er im eigenen Namen das Untermietverhältnis gestützt auf einen Zahlungsrückstand gemäss Art. 257d OR erneut gekündigt und zudem ein Retentionsbegehren erfolgreich gestellt (act. 13/2-4). Umstritten ist demnach, ob die Mietzinsforderung weiterhin der C._____ AG aufgrund des ursprünglichen Untermietvertrags oder infolge der im Nachtrag vorgesehenen Übertragung des Untermietverhältnisses auf D._____ diesem zusteht. Mithin beanspruchen zwei mögliche Gläubiger bzw. Untervermieter dieselbe Mietzinsforderung gegenüber der Berufungsklägerin. Diese beiden sich widersprechenden konkreten Ansprüche schliessen sich gegenseitig aus, sodass ein Prätendentenstreit im Sinne von Art. 168 OR vorliegt und für die Berufungsklägerin eine Gefahr der Doppelzahlung besteht. Hinzu kommt, dass sich das von der Berufungsklägerin erwähnte Konkursrisiko mittlerweile verwirklicht hat und sich die C._____ AG gemäss Handelsregisterauszug in Liquidation befindet (vgl. dazu act. 11 Rz. 18). Dadurch ist die Gläubigerstellung noch unklarer geworden. Nach dem Gesagten wurden objektiv begründete Zweifel bezüglich der Gläubigerstellung im Untermietverhältnis glaubhaft gemacht.

4.7. Angesichts des vorliegenden ausgeprägten Rechtsstreits mit mehreren hängigen Verfahren und der unklaren Rechtslage sowie mangels anderslautender Indizien ist an die Gutgläubigkeit der Berufungsklägerin nicht zu zweifeln (Art. 3 ZGB). Wie die Berufungsklägerin zu Recht bemerkt, wurde die Ungewissheit über die Person des Gläubigers der streitigen Mietzinse nicht durch sie geschaffen. Die Berufungsklägerin kann die rechtliche Tragweite des Nachtrages betreffend die Übertragung des Untermietvertrages auf D._____ nicht beurteilen und auch weitere eigene Abklärungen der Sach- und Rechtslage würden die bestehende Ungewissheit nicht zu beseitigen vermögen (vgl. act. 11 Rz. 20 f.). Die Ungewissheit über die Person des Gläubigers ist der Berufungsklägerin daher nicht anzulasten.

4.8. Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für die gerichtliche Hinterlegung nach Art. 168 OR erfüllt und die Berufung ist gutzuheissen. Der Berufungsklägerin ist antragsgemäss die gerichtliche Hinterlegung der Mietzinse aus dem Untermietvertrag vom 10. November 2024 betreffend das Ladenlokal an der B._____-strasse ... in ... Zürich (act. 4/2 = act. 6/5/1) für die Monate Januar 2026 bis August 2026 in der Höhe von insgesamt Fr. 107'459.20 (8 x Fr. 13'432.40) sowie der künftig fällig werdenden monatlichen Mietzinse in der Höhe von Fr. 13'432.40 pro Monat zu bewilligen. Bei Barbeträgen erfolgt die Hinterlegung bei der Obergerichtskasse (vgl. HAUSER/SCHWERI/LIEBER, in: GOG, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010, 2. Aufl., 2017, § 141 N. 10). Der Antrag der Berufungsklägerin auf vorsorgliche Bewilligung der gerichtlichen Hinterlegung (vgl. act. 11 S. 2) ist mit dem vorliegenden Entscheid obsolet geworden; er ist als gegenstandslos abzuschreiben.

Es ist Sache der Berufungsklägerin, die Prätendenten über die erfolgte Hinterlegung der Mietzinse zu informieren.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Bei Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit beträgt die Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (§ 8 Abs. 4 GebV OG). Die freiwillige Gerichtsbarkeit wird von den allgemeinen Verteilungsgrundsätzen der Zivilprozessordnung (Art. 106 ff.

ZPO) nicht ausdrücklich erfasst. Gemäss ständiger Praxis werden die Kosten in solchen Fällen nicht nach dem Prinzip des Obsiegens/Unterliegens, sondern nach dem Verursachungsprinzip auferlegt. Mangels einer Gegenpartei hat die gesuchstellende Partei daher grundsätzlich die Prozesskosten zu tragen (BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, 4. Aufl. 2024, Art. 106 N. 2 m.w.H.; MARTI/STERCHI, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2026, Art. 107 N. 23b; BGE 142 III 110 E. 3.3; OGer ZH NQ120017 vom 21. August 2012 E. 4; HÜSSER, Die gerichtlichen Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 2012, S. 64 f.). Obsiegt die gesuchstellende Partei im kantonalen Rechtsmittelverfahren, sind hierfür jedoch grundsätzlich keine Gerichtskosten zu erheben (BGE 142 III 110 E. 3.3; vgl. auch BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, 4. Aufl. 2024, Art. 106 N. 2; DIKE ZPO-GRÜTTER, 3. Aufl. 2024, Art. 106 N. 1).

5.2. Im erstinstanzlichen Verfahren wurde der Berufungsklägerin die Entscheidgebühr von Fr. 500.– auferlegt, was nicht beanstandet wurde und aufgrund des vorstehend Ausgeführten zu bestätigen ist. Die Berufungsklägerin ist mit ihrer Berufung erfolgreich. Damit sind für das zweitinstanzliche Verfahren keine Kosten zu erheben. Der von der Berufungsklägerin geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– ist dieser unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsrechts zurückzuerstatten.

5.3. Gemäss ständiger Praxis dieser Kammer wird im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine öffentliche Behörde dann zur Zahlung einer Parteientschädigung verpflichtet, wenn eine formelle Gegenpartei fehlt, die Behörde materiell Parteistellung hat und sich der angefochtene Entscheid zudem als qualifiziert unrichtig erweist (vgl. OGer ZH PQ160068 vom 9. November 2016 E. 2.3 mit einer Zusammenfassung der aktuellen Praxis des Bundesgerichts und des Obergerichts des Kantons Zürich, insb. hinsichtlich BGE 142 III 110 E. 3.1-3.4; vgl. auch OGer ZH PQ140037 vom 28. Juli 2014 E. 3.1). Ein solcher Fall liegt nicht vor. Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, hat die Vorinstanz auf der Grundlage des ihr im Zeitpunkt ihres Entscheids bekannten Sachverhalts einen im Rahmen ihres Ermessens liegenden, nicht zu beanstandenden Entscheid gefällt. Die Gutheissung der Berufung beruht auf der Berücksichtigung zulässiger echter No-

ven im Berufungsverfahren (vgl. vorstehende E. 4). Von einem qualifiziert unrichtigen erstinstanzlichen Entscheid kann daher keine Rede sein. Im Übrigen stellte die Berufungsklägerin ihren Antrag auf Zusprechung einer Parteientschädigung gemäss Eingabe vom 21. Juli 2026 verspätet (vgl. act. 11). Eine Parteientschädigung ist demnach nicht zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Der vorsorgliche Antrag auf Bewilligung der gerichtlichen Hinterlegung wird als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Auf den Feststellungsantrag der Berufungsklägerin wird nicht eingetreten.

3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Berufung wird Dispositiv-Ziff. 1 des Urteils des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 8. Mai 2026 aufgehoben.

   Der Berufungsklägerin wird die gerichtliche Hinterlegung der Mietzinse aus dem Untermietvertrag vom 10. November 2024 betreffend das Ladenlokal an der B._____-strasse ... in ... Zürich für die Monate Januar 2026 bis August 2026 in der Höhe von insgesamt Fr. 107'459.20 (8 x Fr. 13'432.40) sowie der künftig fällig werdenden monatlichen Mietzinse in der Höhe von Fr. 13'432.40 pro Monat bewilligt. Die Hinterlegungsstelle ist die Obergerichtskasse.

2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen des erstinstanzlichen Verfahrens werden bestätigt.

3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben. Der geleistete Vorschuss wird der Berufungsklägerin zurückerstattet. Vorbehalten bleibt ein allfälliges Verrechnungsrecht.

4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Berufungsklägerin unter Beilage eines QR-Zahlteils, an die Vorinstanz sowie an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

   Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

   Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

   Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt Fr. 30'000.00.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Revaz

versandt am: