

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, **toute personne qui dispose d'un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée est habilitée à former un recours constitutionnel subsidiaire** en vertu de l'art. 115 let. b LTF. L'intérêt juridique doit être **actuel et pratique**. Si l'intérêt disparaît en cours de procédure, le recours devient sans objet (consid. 2.1).

En l'espèce, le recourant a été expulsé de l'appartement loué en cours de procédure, après le dépôt du recours au Tribunal fédéral. Il ne disposait par conséquent plus d'un intérêt actuel à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée. Le recours est devenu sans objet.

#### Besetzung

Bundesrichterin Kiss, präsidierendes Mitglied,  
Bundesrichter Denys,  
Bundesrichterin May Canellas,  
Gerichtsschreiber Dürst.

#### Verfahrensbeteiligte

A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Eric Stern,  
Beschwerdeführer,

#### *gegen*

B. AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt Jörg Schenkel,  
Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Mieterausweisung,

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 10. März 2025 (LF250007-O/U).

#### Sachverhalt:

A.

Mit Urteil vom 14. Januar 2025 verpflichtete das Bezirksgericht Zürich den Beschwerdeführer, **die 3.5-Zimmerwohnung mit Lager in Garage EG rechts sowie die Garage Nr. 7, in U., unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beschwerdegegnerin zurückzugeben.**

B.

Mit Urteil vom 10. März 2025 wies das Obergericht des Kantons Zürich die vom Beschwerdeführer

**gegen das Urteil des Bezirksgerichts Zürich erhobene Berufung ab, soweit es darauf eintrat.** Mit Beschluss vom 10. März 2025 wies das Obergericht zugleich das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen, eventualiter subsidiärer Verfassungsbeschwerde, vom 11. April 2025 beantragt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht, es seien das Urteil und der Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich vom 10. März 2025 aufzuheben und auf das Gesuch um Mietausweisung sei nicht einzutreten. Eventualiter sei das Gesuch abzuweisen. Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem begehrt der Beschwerdeführer auch für das bundesgerichtliche Verfahren die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

**Mit Präsidialverfügung vom 14. April 2025 wurde das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.**

**Mit Eingabe vom 30. April 2025 teilte das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 11 dem Bundesgericht mit, dass die Ausweisung am 15. April 2025 vollzogen wurde.**

Das Bundesgericht holte keine Vernehmlassungen ein.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

1.1. Der Streitwert erreicht die Streitwertgrenze für eine Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG nicht. Diese ist daher nur zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG), was die beschwerdeführende Partei aufzuzeigen hat (Art. 42 Abs. 2 Satz 2 BGG).

Der Beschwerdeführer behauptet nicht, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Unter diesen Umständen ist die Beschwerde in Zivilsachen nicht zulässig, sondern es steht die subsidiäre Verfassungsbeschwerde im Sinne der Art. 113-119 BGG offen.

1.2. Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann ausschliesslich die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Diesbezüglich gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht prüft die Verletzung von Grundrechten nicht von Amtes wegen, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 117 in Verbindung mit Art. 106 Abs. 2 BGG). Dies bedeutet, dass klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 135 III 232 E. 1.2; 134 I 83 E. 3.2; je mit weiteren Hinweisen).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 148 IV 205 E. 2.6; 140 III 86 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen

Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie unter Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts zustande kam (Art. 118 Abs. 2 und Art. 116 BGG), was die beschwerdeführende Partei präzise geltend zu machen hat (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (BGE 133 III 393 E. 7.1, 585 E. 4.1).

1.4. Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Erforderlich ist, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 146 IV 88 E. 1.3.1 mit Hinweisen).

2.

**2.1. Zur Verfassungsbeschwerde ist berechtigt, wer ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids hat (Art. 115 lit. b BGG). Dabei muss es sich um ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse handeln. Liegt das aktuelle und praktische Interesse im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung vor, fällt es aber im Lauf des Verfahrens weg, wird der Rechtsstreit in Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BGG als gegenstandslos geworden abgeschrieben (BGE 136 III 497 E. 2.1 mit Hinweis). Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Beschwerdeverfahren, welche die Anfechtung der Kündigung sowie die Ausweisung des Mieters betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben, wenn die Mietpartei zwangsweise aus dem Mietobjekt ausgewiesen wurde oder dieses von sich aus verlassen hat, da mit der Räumung des Mietobjekts das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der Beschwerde dahingefallen ist (Verfügungen 4A\_91/2024 vom 22. April 2024 E. 2; 4A\_176/2022 vom 14. Juli 2022 E. 3; 4A\_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1).**

**2.2. Der Beschwerdeführer wurde nach der Einreichung der Beschwerde am 15. April 2025 zwangsweise aus dem streitbetroffenen Mietobjekt ausgewiesen. Der Beschwerdeführer hat damit in der Hauptsache kein aktuelles Interesse mehr an der Aufhebung und Änderung des angefochtenen Entscheids.** Der Beschwerdeführer macht darüber hinaus nicht geltend, der vorinstanzliche Kostenentscheid oder der Beschluss der Vorinstanz über die Abweisung seines vorinstanzlichen Antrags um unentgeltliche Rechtspflege seien aus einem anderen Grund verfassungswidrig, als dem Umstand, dass der Beschwerdeführer vorinstanzlich in der Hauptsache unterlag. Ein aktuelles und praktisches Interesse liegt damit auch hinsichtlich der vorinstanzlichen Kostenfolgen oder der unentgeltlichen Rechtspflege nicht mehr vor (vgl. zit. Verfügung 4A\_364/2014 E. 1.2.2).

**2.3. Das Verfahren ist nach dem Ausgeführten als gegenstandslos abzuschreiben (Art. 32 Abs. 2 BGG).**

3.

Erklärt das Bundesgericht einen Rechtsstreit infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt, entscheidet es mit summarischer Begründung über die Prozesskosten aufgrund der Sachlage vor Eintritt des Erledigungsgrunds (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 72 BZP). Es verfügt hierbei über einen Ermessensspielraum (Urteil 4A\_352/2023 vom 16. Januar 2025 E. 3.1; 5A\_784/2023 vom 20. Februar 2024 E. 2.1 mit Hinweis). In erster Linie ist auf den mutmasslichen Ausgang des Prozesses abzustellen

(BGE 125 V 373 E. 2a mit Hinweisen). Dabei geht es nicht darum, die Prozessaussichten im Einzelnen zu prüfen und dadurch weitere Umtriebe zu verursachen. Vielmehr soll es bei einer knappen, summarischen Beurteilung der Aktenlage sein Bewenden haben. Auf dem Weg über den Kostenentscheid soll nicht ein materielles Urteil gefällt werden (zum Ganzen: BGE 142 V 551 E. 8.2 *in fine* mit Hinweisen).

### 3.1.

3.1.1. Die Vorinstanz stellte fest, dass die Beschwerdegegnerin in ihrem Ausweisungsgesuch darauf hinwies, dass der Beschwerdeführer Rechtsanwalt Eric Stern involviert habe und er "mutmasslich" durch diesen vertreten werde. Die Erstinstanz habe sich am 12. November 2024 telefonisch bei der Anwaltskanzlei Stern erkundigen wollen und um Rückruf am 13. November 2024 gebeten. Mit Verfügung vom 14. November 2024 habe die Erstinstanz dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch angesetzt. Die Verfügung sei am 21. November 2024 am Schalter dem Beschwerdeführer zugestellt worden. Am 18. November 2024 habe Rechtsanwalt Stern die Erstinstanz zurückgerufen. Er habe mitgeteilt, er übernehme die Vertretung des Beschwerdeführers und reiche in den nächsten Tagen die Vollmacht ein. Mit Eingabe vom 18. November 2024 habe er eine Vollmacht vom 24. September 2024 eingereicht. Mit Eingabe vom 19. Dezember 2024 habe Rechtsanwalt Stern um Erstreckung der Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch ersucht. Die Erstinstanz habe dieses Gesuch mit Verfügung vom 20. Dezember 2024 abgewiesen, weil die 10-tätige Frist am Montag, 2. Dezember 2024 abgelaufen sei.

3.1.2. Die Vorinstanz erwog, Rechtsanwalt Stern habe die Erstinstanz nicht wie erbeten am 13. November 2024, sondern erst am 18. November 2024 zurückgerufen und eine Vollmacht eingereicht. Der Erstinstanz sei im Zeitpunkt des Versands der Verfügung am 14. November 2024 die Vertretung nicht bekannt gewesen. Somit sei Art. 137 ZPO nicht anwendbar und die Verfügung sei zu Recht nicht an Rechtsanwalt Stern zugestellt worden. Die Verfügung sei gehörig an den Beschwerdeführer persönlich erfolgt. Sie sei gemäss Sendungsnachverfolgung der Empfangsperson "A." persönlich am Schalter zugestellt worden. Es treffe zwar zu, dass die aus der Sendungsnachverfolgung hervorgehende Unterschrift jener aus der Vollmacht wenig ähnlich sehe. Da der Beschwerdeführer nach eigenen Angaben permanent bettlägerig und nicht in der Lage gewesen sei, seine Rechte zu wahren und Post entgegenzunehmen, liege es nahe, dass eine von ihm bevollmächtigte Person - allenfalls sein Beistand - die Sendung mit der Abholeinladung für ihn abgeholt habe. Die fehlende Ähnlichkeit der Unterschriften vermöge nicht mit überwiegender Wahrscheinlichkeit einen Fehler in der Zustellung nachzuweisen. Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, die Erstinstanz habe den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör nicht verletzt und ihm die Gesuchsantwort nicht verweigert. Er habe zum Ausweisungsgesuch Stellung nehmen können, habe dies aber unbestrittenermassen unterlassen. Die in der Berufungsschrift vorgebrachten neuen Tatsachen seien nicht zu berücksichtigen.

3.2. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung seines verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör. Er weicht zur Begründung dieser Rüge mehrfach vom vorinstanzlich festgestellten Prozesssachverhalt ab und ergänzt diesen stellenweise mit Hinweis auf die dem Bundesgericht eingereichten Beilagen. Inwiefern der Prozesssachverhalt durch die Vorinstanz in Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts festgestellt worden oder der Sachverhalt verfassungswidrig unvollständig sei, begründet der Beschwerdeführer nicht nach Massgabe seiner qualifizierten Rügepflicht (oben E. 1.4). Dies gilt etwa für die Behauptung, der Erstinstanz sei die Vertretung des Beschwerdeführers durch Rechtsanwalt Stern bekannt gewesen, dieser sei telefonisch am 12. November 2024 nicht um Rückruf am Folgetag gebeten worden oder der Beschwerdeführer habe mit Eingabe vom 19. November 2024 Einwendungen gegen die Ausweisung vorgetragen, die im erstinstanzlichen Urteil vom 14. Januar 2025 in Verletzung der Säumnisfolgen unberücksichtigt geblieben seien. Inwiefern sich der geltend

gemachte verfassungsmässige Anspruch auf Ansetzung einer Nachfrist bei versäumter Stellungnahme in Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen aus Art. 223 ZPO ergeben soll, begründet der Beschwerdeführer nicht hinreichend und ist bei summarischer Überprüfung auch unter Berücksichtigung der Natur dieser Verfahren nicht ersichtlich (vgl. BGE 138 III 483 E. 3.2.1, 3.2.4). Hinsichtlich der angeblich nicht gehörigen Zustellung der Verfügung vom 14. November 2024 an den Beschwerdeführer persönlich richten sich sein Vorbringen gegen die vorinstanzliche Beweiswürdigung. Inwiefern diese offensichtlich unhaltbar sein soll, zeigt er nicht hinreichend auf. Dass ein Fehler bei der Post ebenfalls denkbar ist, reicht für die Begründung des Willkürvorwurfs nicht aus.

3.3. Bei summarischer Beurteilung wäre die Rüge des Beschwerdeführers einer Verletzung des rechtlichen Gehörs erfolglos gewesen, soweit überhaupt darauf hätte eingetreten werden können. Entsprechend ist das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren abzuweisen, weil die Beschwerde als von vornherein aussichtslos erscheint (Art. 64 Abs. 1 BGG).

Demnach wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach verfügt das Bundesgericht:

1.

Das bundesgerichtliche Verfahren wird infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.

2.

Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5.

Diese Verfügung wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, und dem Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 11 schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. Juli 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Dürst