Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 364/2014

Verfügung vom 18. September 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,
Gerichtsschreiber Th. Widmer.

Verfahrensbeteiligte
1. A.A._____,
2. B.A._____,
beide vertreten durch Rechtsanwältin Regula Walker,
Beschwerdeführer,

gegen

Erben des C._____ sel., nämlich
1. D._____,
2. E._____,
3. F._____,
4. G._____,
5. H._____,
6. I._____,
7. J._____,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Adrian Gmür,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietvertrag, Kündigungsanfechtung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, III. Zivilkammer, vom 24. April 2014.

Sachverhalt:

A.
Die Erben des C._____ sel. (Vermieter, Beschwerdegegner) sind u.a. Eigentümer der Liegenschaft an der Strasse U._____ in V._____. A.A._____ und B.A._____ (Mieter, Beschwerdeführer) waren seit dem 15. Januar 2005 Mieter einer 4-Zimmerwohnung und zweier Garagen in dieser Liegenschaft. Zwischen der Vermieterschaft und den Mietern bestanden jahrelange Unstimmigkeiten, insbesondere über die Nutzung des Mietobjekts und seiner unmittelbaren Umgebung durch die Mieter zum Restaurieren und Reparieren von alten Schiffen.
Mit Schreiben vom 26. September 2012 forderten die Vermieter die Mieter auf, den bestehenden Mietvertrag für die Wohnung und die beiden Garagen zu kündigen und einen neuen Mietvertrag für die Wohnung und

einen separaten Mietvertrag für eine Garage abzuschliessen, wobei sie den Neuabschluss von der Bedingung abhängig machten, dass sich die Mieter schriftlich dazu bereit erklärten, keine weiteren Schiffe in unmittelbarer Nähe der Mietliegenschaft abzustellen und keine Arbeiten mehr auf dem Grundstück auszuführen; auch dürfe die Garage nicht als Reparaturwerkstatt zweckentfremdet werden. Nachdem die Mieter diesen Vorschlag zurückgewiesen hatten, kündigten die Vermieter das Mietverhältnis am 3. Dezember 2012 mit amtlichem Formular auf Ende März 2013. Diese Kündigung fochten die Mieter bei der zuständigen Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse an.

B.
Am 25. März 2013 reichten die Mieter beim Kreisgericht Toggenburg Klage betreffend Anfechtung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses ein. Dieses erachtete die Kündigung für rechtmässig und wies die Klage mit Entscheid vom 14. Juni 2013 ab, erstreckte aber das Mietverhältnis aus Billigkeitsüberlegungen bis zum 30. September 2013.
Eine gegen diesen Entscheid am 30. September 2013 von den Mietern eingereichte Berufung hiess das Kantonsgericht St. Gallen mit Entscheid vom 24. April 2014 insoweit teilweise gut, als es das Mietverhältnis einmalig bis zum 31. Juli 2014 erstreckte. Im Übrigen wies es die Berufung ab.

C.
Die Mieter erhoben gegen den Entscheid des Kantonsgerichts mit Eingabe vom 11. Juni 2014 Beschwerde in Zivilsachen. Sie beantragten, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben (Ziffer 1) und die Kündigung vom 3. Dezember 2012 für ungültig zu erklären (Ziffer 2). Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziffer 3). Subeventualiter sei den Mietern eine angemessene Auszugsfrist anzusetzen (Ziffer 4). Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner (Ziffer 5). Gleichzeitig ersuchten sie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren, unter Beigabe einer unentgeltlichen Rechtsvertreterin in der Person von Rechtsanwältin Regula Walker.
Die Beschwerdegegner teilten dem Bundesgericht mit Schreiben vom 11. August 2014 mit, die Beschwerdeführer hätten zwischenzeitlich die Rückgabe der Mietwohnung (mitsamt Garagen) auf den 31. Juli 2014 hin veranlasst, und die amtliche Wohnungsübergabe habe an diesem Datum denn auch stattgefunden. Sie stellen sich auf den Standpunkt, die Beschwerde sei gegenstandslos geworden und ersuchen um kostenpflichtige Abschreibung des Beschwerdeverfahrens.
In ihrer Stellungnahme vom 26. August 2014 zu diesem Schreiben beantragen die Beschwerdeführer die Fortsetzung des bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens und Entscheidung in der Sache unter folgender Abänderung der Rechtsbegehren:

"1. In Abänderung von Ziff. 2 der Rechtsbegehren in der Beschwerdeschrift vom 11. Juni 2014 sei festzustellen, dass die Kündigung vom 3. Dezember 2012 missbräuchlich erfolgt sei.
2. Ziff. 4 der Rechtsbegehren in der Beschwerdeschrift vom 11. Juni 2014 sei aufzuheben.
3. An Ziff. 1, Ziff. 3 sowie Ziff. 5 der Rechtsbegehren in der Beschwerdeschrift vom 11. Juni 2014 wird festgehalten.
4. Sollte das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben werden, seien die Kosten den Beschwerdegegnern aufzuerlegen."

Erwägungen:

1.
Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen waren im Zeitpunkt der Einreichung der vorliegenden Beschwerde erfüllt und hätten zu keinen Bemerkungen Anlass gegeben.
Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführer das Mietobjekt in der Zwischenzeit verlassen und dieses den Beschwerdegegnern förmlich übergeben haben. Die Beschwerdeführer bestreiten, dass das vorliegende Beschwerdeverfahren dadurch gegenstandslos geworden und infolgedessen abzuschreiben ist.

1.1. Ausschlaggebend für die Abschreibung wegen Gegenstandslosigkeit ist immer, dass im Verlauf des Verfahrens eine Sachlage eintritt, angesichts derer ein fortbestehendes Rechtsschutzinteresse an der Entscheidung

der Streitsache nicht anerkannt werden kann (vgl. BGE 137 I 23 E. 1.3.1 S. 24, 296 E. 4.2; 125 V 373 E. 1; 116 II 351 E. 3a S. 354; MATTHIAS HÄRRI, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2011, N. 12 zu Art. 32 BGG; Florence Aubry Girardin, in: Commentaire de la LTF, Corboz und andere [Hrsg.], 2. Aufl. 2014, N. 12 zu Art. 32 BGG). Nach Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG ist zur Beschwerde in Zivilsachen nur berechtigt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides bzw. an der Prüfung der gegen diesen erhobenen Rügen hat. Die Beschwerdebefugnis setzt ein aktuelles und praktisches Interesse an der Gutheissung der Beschwerde voraus, das auch im Zeitpunkt des bundesgerichtlichen Urteils noch vorhanden sein muss (vgl. BGE 131 I 153 E. 1.2 S. 157; 120 II 5 E. 2a).
Wird ein Mieter zwangsweise aus einer Mietwohnung ausgewiesen oder verlässt er diese - wie vorliegend - von sich aus, nachdem er eine andere Wohnung gefunden hat, und übergibt er sie der Vermieterschaft, sind nach der bundesgerichtlichen Praxis Beschwerdeverfahren, welche die Anfechtung der Kündigung sowie die Ausweisung des Mieters betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben (BGE 131 I 242 E. 3.3 S. 247 f.; Urteile 4A 622/2013 vom 26. Mai 2014 E. 1; 4P.294/2000 und 4C.382/2000 vom 27. Februar 2001 E. 2; s. auch DAVID LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, S. 148 f. Ziff. 2.8.3; vgl. ferner BGE 85 II 286 E. 2; vgl. dagegen die Urteile 4A 38/2007 vom 7. August 2007 E. 2.1 und 4A 34/2008 vom 9. April 2008 E. 2.4, denen ein anders gelagerter Sachverhalt zugrunde lag, in dem die Mietvertragspartner die Mietobjekte bloss nicht selber nutzten).

1.2. Dies scheinen auch die Beschwerdeführer erkannt zu haben, stellen sie doch ein geändertes Hauptbegehren, in welchem sie an Stelle der Ungültigerklärung der Kündigung vom 3. Dezember 2012 und der eventuellen Ansetzung einer angemessenen Auszugsfrist die blosse Feststellung beantragen, dass die Kündigung missbräuchlich erfolgt sei. Im Weiteren halten sie an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids und am Eventualbegehren auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz fest.

1.2.1. Was das Feststellungsbegehren betrifft, geht das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der Kündigung auf deren Missbräuchlichkeit hin mit dem Interesse an einer entsprechenden Feststellung (sog. Feststellungsinteresse) einher. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Feststellungsklage nur zuzulassen, wenn der Kläger an der sofortigen Feststellung ein erhebliches schutzwürdiges Interesse hat, welches kein rechtliches zu sein braucht, sondern auch bloss tatsächlicher Natur sein kann (BGE 136 III 523 E. 5 S. 524; 135 III 378 E. 2.2 S. 379 f.). Beim Feststellungsinteresse handelt es sich um eine Sachurteilsvoraussetzung (BGE 135 III 378; 128 V 41 E. 3a; 123 III 385 E. 4), die im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren von der beschwerdeführenden Partei hinreichend zu begründen ist (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 134 II 120 E. 1 S. 121; 133 II 400 E. 2 S. 403 f.; s. auch BGE 116 II 351 E. 3b).

1.2.2. Die Beschwerdeführer begründen ihr Interesse an der Feststellung damit, sie hätten aus Befürchtung, nach der bis zum 31. Juli 2014 kurz bemessenen Auszugsfrist kurzerhand auf die Strasse gestellt zu werden, begonnen, intensiv nach einer anderen Wohnung zu suchen. Dies auch wegen des forschen Vorgehens der Gegenpartei mit der Einforderung der im kantonalen Verfahren zugesprochenen Parteientschädigung, die eine Betreibung mit entsprechendem Eintrag in das Betreibungsregister habe befürchten lassen, nach welchem sie keine Chance mehr gehabt hätten, eine neue Wohnung zu finden. Obwohl die Beschwerdeführer eine neue Wohnung gefunden und das Mietobjekt verlassen hätten, hätten sie ein erhebliches aktuelles und schutzwürdiges Interesse, dass über die Gültigkeit der Kündigung ein höchstrichterliches Urteil gefällt werde. So seien sie im kantonalen Verfahren zur Tragung von Gerichts- und Parteikosten von Fr. 10'209.25 verpflichtet worden und nicht in der Lage, diesen Betrag zu bezahlen. Sie hätten deshalb ein schützenswertes Interesse daran, dass das Bundesgericht in Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz die Missbräuchlichkeit der Kündigung feststelle und entsprechend die Kostenverlegung neu vornehme.
Dem kann nicht gefolgt werden. Ist ein Beschwerdeführer zur Anfechtung in der Sache selber nicht legitimiert oder hat er kein aktuelles Interesse mehr an der Anfechtung des Hauptsachenentscheids, kann er zwar dennoch gegen den Kostenentscheid Beschwerde führen, da er durch diesen persönlich und unmittelbar in seinen Interessen betroffen wird (BGE 117 Ia 251 E. 1b S. 255). Die Belastung mit Kosten verschafft ihm indes keine Möglichkeit, indirekt über den Kostenentscheid eine Überprüfung des Entscheids in der Hauptsache, d.h. vorliegend über die Gültigkeit der Mietvertragskündigung, zu erlangen (BGE 100 Ia 298 E. 4 S. 299). Daher kann er nur geltend machen, die Kostenverlegung sei aus einem anderen Grund als dem blossen Umstand, dass er in

der Hauptsache unterlag, verfassungs- oder bundesrechtswidrig (BGE 109 Ia 90; Urteile 4A 352/2011 vom 5. August 2011 E. 2; 5A 657/2010 vom 17. März 2010 E. 3.5 in fine; 4A 637/2010 vom 2. Februar 2011 E. 4; 1C 180/2009 vom 14. Oktober 2009 E. 3.1; 2C.237/2009 vom 28. September 2009 E. 2.3). Entsprechende Rügen erheben aber die Beschwerdeführer zur Begründung der beantragten Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht.

1.2.3. Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, im Anfechtungsprozess sei der die Kündigung anfechtende Mieter in einem Dilemma. Er sei gezwungen, Suchbemühungen zu tätigen, um im Falle der Abweisung seines Begehrens eine Erstreckung zu erhalten. Finde er dann tatsächlich eine neue Wohnung, würde das Anfechtungsverfahren gegenstandslos. Wenn das Gericht in der Folge nicht über die Gültigkeit der Kündigung entscheiden würde, könnte kaum je ein Mieter das Risiko eines Anfechtungsverfahrens auf sich nehmen. Er habe deshalb ein legitimes Interesse daran, dass über die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung in der Sache selbst ein Urteil gefällt werde und die Kosten des gesamten Anfechtungsverfahrens ausgangsgemäss verlegt würden.
Auch diese Argumentation verfängt nicht. Die Beschwerdeführer sahen sich gezwungen, eine andere Wohnung zu suchen, weil sie im kantonalen Verfahren betreffend Kündigungsanfechtung unterlegen waren. Die Möglichkeit in einem Prozess zu unterliegen und die daraus resultierenden Konsequenzen sowie die Kostenfolgen tragen zu müssen, gehört indessen zum allgemeinen Prozessrisiko und vermag kein Abweichen vom Grundsatz zu rechtfertigen, dass die Belastung mit Verfahrenskosten dem Betroffenen bei Dahinfallen des Rechtsschutzinteresses in der Hauptsache keine Möglichkeit verschafft, indirekt über den Kostenentscheid eine Überprüfung des Entscheids in der Hauptsache zu erlangen. Die Beschwerdeführer gehen bei ihrer Ansicht im Grunde genommen von der Prämisse aus, dass von den im doppelten Instanzenzug entscheidenden kantonalen Gerichten regelmässig keine korrekte Entscheidung erwartet werden kann, sondern nur vom letztinstanzlich urteilenden Bundesgericht, worin ihnen nicht gefolgt werden kann.

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

2.
Die Vorinstanz belastete die Beschwerdeführer mit den Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens, soweit die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege sie nicht von der Tragung derselben befreite. Wie vorstehend dargelegt (Erwägungen 1.2.2/1.2.3), genügt dies nicht, um ein aktuelles Rechtsschutzinteresse in der Sache selber fortbestehen zu lassen, und eine Überprüfung des Kostenentscheids kommt nur in Betracht, wenn der Beschwerdeführer geltend macht, dieser sei aus einem anderen Grund als dem blossen Umstand, dass er in der Hauptsache unterlag, verfassungs- oder bundesrechtswidrig.
Das Bundesgericht kann im Übrigen den vorinstanzlichen Kostenentscheid nur ändern, wenn es das angefochtene Urteil, in dem er ergangen ist, in der Sache selber ändert (Art. 67 BGG; BGE 91 II 146 E. 3), was bei Gegenstandslosigkeit nicht der Fall ist. Dem Umstand, dass der Beschwerdeführer mit Kosten des kantonalen Verfahrens belastet bleibt, von denen nicht feststeht, ob sie auch bei materieller Behandlung der Beschwerde noch von ihm zu tragen gewesen wären, kann allerdings im Rahmen der Billigkeit beim bundesgerichtlichen Kostenentscheid Rechnung getragen werden (vgl. Urteil 1P.702/2005 vom 22. Dezember 2005 E. 2; Beschluss 5P.467/2000 vom 13. März 2001 E. 2b; kritisch dazu: THOMAS GEISER, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2011, N. 4 zu Art. 67 BGG). Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuem Entscheid über die Kosten kommt nur in Betracht, wenn der angefochtene Entscheid infolge der eingetretenen Gegenstandslosigkeit dahingefallen ist (vgl. BGE 102 II 252 S. 254; 91 II 146 E. 1 und 3; Urteil 5A 657/2010 vom 17. März 2011 E. 3; Beschlüsse 1A.268/2003 vom 2. Februar 2004 E. 2; 1A.192/1994 vom 24. Juni 1998 E. 3; s. auch Urteil 2C.237/2009 vom 28. September 2009 E. 2.4). Davon ist indessen vorliegend
nicht auszugehen.

3.
Erklärt das Bundesgericht einen Rechtsstreit als erledigt, entscheidet es mit summarischer Begründung über die Prozesskosten aufgrund der Sachlage vor Eintritt des Erledigungsgrunds (Art. 71 BGG in Verbindung mit Art. 72 BZP). Es steht ihm dabei ein weites Ermessen zu. In erster Linie ist auf den mutmasslichen Verfahrensausgang abzustellen (BGE 125 V 373 E. 2a S. 374). Dabei geht es nicht darum, die Prozessaussichten im Einzelnen zu prüfen und dadurch weitere Umtriebe zu verursachen. Es muss bei einer summarischen Beurtei-

lung der Aktenlage sein Bewenden haben, bei der nicht auf alle Rügen einzeln und detailliert einzugehen ist. Auf dem Weg über den Kostenentscheid soll nicht ein materielles Urteil gefällt und unter Umständen der Entscheid in einer heiklen Rechtsfrage präjudiziert werden. Lässt sich der mutmassliche Ausgang des Verfahrens nicht ohne Weiteres feststellen, ist auf allgemeine prozessrechtliche Kriterien zurückzugreifen. Danach wird in erster Linie jene Partei kosten- und entschädigungspflichtig, die das gegenstandslos gewordene Verfahren veranlasst hat oder bei der die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens geführt haben (BGE 118 Ia 488 E. 4a S. 494; Urteile 5A 772/2013 vom 16. Mai 2014
E. 4.3.1; 4A 134/2012 vom 16. Juli 2012 E. 4; 2C 825/2011 vom 25. April 2012 E. 2.1; 2C 201/2008 vom 14. Juli 2008 E. 2.3).

4.
Im Folgenden sind demnach zunächst die Prozessaussichten summarisch zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass das Bundesgericht seinem Entscheid den Sachverhalt zugrunde legt, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG), und es davon nur abweichen kann, wenn eine Sachverhaltsfeststellung offensichtlich unrichtig, mithin willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG), was die beschwerdeführende Partei präzise geltend zu machen hat (vgl. BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18, 86 E. 2 S. 90). Soweit die Beschwerdeführer in ihrer Sachverhaltsdarstellung, die sie ihren Beschwerdegründen voranstellen, und in ihren rechtlichen Ausführungen von den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichen, ohne im Einzelnen hinreichend begründete Sachverhaltsrügen zu formulieren, können sie nicht gehört werden.

4.1. Die Vorinstanz verneinte, dass die strittige Kündigung des Mietverhältnisses im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR gegen Treu und Glauben verstosse. Sie kam aufgrund ihrer Beweiswürdigung zum Schluss, die Beschwerdegegner hätten die Kündigung aus objektiven, ernsthaften und schützenswerten Interessen ausgesprochen. Sie hätten die mit dem Hobby des Beschwerdeführers 1 (Reparieren und Restaurieren von alten Schiffen auf dem Grundstück der Beschwerdegegner und/oder in unmittelbarer Nachbarschaft) zusammenhängenden Tätigkeiten auf und um ihr Grundstück nicht länger tolerieren wollen, weshalb sie sich - nach wiederholter Abmahnung - zur Kündigung entschieden hätten. Das Verhältnis zwischen den Parteien sei seit Jahren angespannt und von häufigem, kontroversem Schriftverkehr geprägt gewesen. Im Übrigen würde die Kündigung auch nicht gegen Treu und Glauben verstossen, wenn sie erfolgt wäre, um eine der Gegenstand des Mietvertrages bildenden Garagen zurückzuerhalten.
Die Beschwerdeführer bestreiten, dass die Kündigung aus objektivem, ernsthaftem und schützenswertem Grund erfolgte, weshalb die Vorinstanz deren Missbräuchlichkeit zu Unrecht verneint habe. Sie werfen dabei der Vorinstanz vor, bei der Sachverhaltsfeststellung das Willkürverbot, Art. 8 ZGB und den einfachen Untersuchungsgrundsatz nach Art. 247 Abs. 2 lit. b ZPO verletzt zu haben. Bei summarischer Prüfung zeigen sie aber kaum hinreichend auf, inwiefern eine Korrektur der von ihnen kritisierten Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz am Ausgang des Verfahrens etwas ändern könnte (Art. 97 Abs. 1 BGG). Sie verkennen insbesondere, dass die Kündigung des Mietverhältnisses nicht schon deshalb missbräuchlich erscheint, wenn sie erfolgt, weil die Nutzung des Mietobjekts und seiner Umgebung nicht den Vorstellungen der Vermieterschaft entspricht, und es erscheint unbehelflich, wenn sie darauf beharren, dass sie nicht gegen die Hausordnung verstossen hätten und ihre Nutzung des Nachbargrundstücks zonenkonform gewesen sei. Sodann argumentieren sie weitgehend appellatorisch und vermögen sie keine Willkür aufzuzeigen, soweit sie die Feststellungen der Vorinstanz bestreiten, dass als Kündigungsmotiv die nie vollständig bereinigten Probleme mit
den Schiffen und die übrigen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien im Vordergrund gestanden seien und nicht die angestrebte Rückgabe einer Garage, wenn die Kündigung nach der Vorinstanz auch einen Bezug dazu gehabt haben mag.
Damit vermögen sie auch nicht aufzuzeigen, dass die Kündigung eine Rachekündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR darstellt, weil sie bloss als Sanktion dafür ausgesprochen worden wäre, dass sich die Beschwerdeführer der Aufforderung widersetzt hätten, den Mietvertrag zu kündigen und nach Treu und Glauben den Anspruch erhoben hätten, die Angelegenheit mit einer Zusatzvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag zu regeln.

4.2. Die Vorinstanz verneinte, dass die Kündigung missbräuchlich sei, weil sie von den Beschwerdegegnern

ausgesprochen worden wäre, um eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Beschwerdeführer durchzusetzen (Art. 271a Abs.1 lit. b OR). So sei nicht anzunehmen, dass die Beschwerdeführer durch die vorgeschlagene Vertragsänderung eine wirtschaftliche Schlechterstellung erfahren hätten, womit die genannte Bestimmung nicht anwendbar sei. Im Übrigen sei es mit der Kündigung nicht darum gegangen, den Beschwerdeführern eine Garage wegzunehmen oder den diesbezüglichen Kündigungsschutz zu beschränken, zumal die Beschwerdeführer dem Verzicht auf eine Garage bereits vorher zugestimmt hätten. Vielmehr hätten die Beschwerdegegner dem missliebigen Verhalten der Beschwerdeführer und den ständigen Diskussionen ein Ende setzen wollen. Nach der Zustimmung zur Rückgabe einer Garage, hätten die Beschwerdegegner die Kündigung nicht aussprechen müssen, um deren Rückgabe zu erreichen, weshalb es insoweit jedenfalls an einem Kausalzusammenhang zwischen der Kündigung und der einseitigen Vertragsänderung fehle. Der Verzicht auf eine von zwei Garagen stelle schliesslich auch keine erhebliche Änderung des Gebrauchsrechts der Mieter dar. Hinsichtlich der verlangten Nutzungseinschränkung der Mietsache und der unmittelbaren Umgebung verneinte die Vorinstanz sodann, dass überhaupt eine Mietvertragsänderung vorliege, entspreche die Ausübung des speziellen Hobbys durch den Beschwerdeführer 1 doch nicht dem erwarteten Verwendungszweck der Mietsache. Obschon die Hausordnung das Abstellen von Schiffen und das Arbeiten an diesen oder an anderen Objekten und das Lagern von Reparaturmaterial oder Ersatzteilen im Keller nicht explizit verbiete, könne es im nachvollziehbaren Interesse der Vermieter liegen, solche Aktivitäten auf ihrer Liegenschaft oder in unmittelbarer Nähe zu unterbinden. Die Aufforderung, diese Tätigkeiten zu unterlassen und die Mietsache so zu verwenden, dass dadurch die übrigen Mieter nicht gestört würden, stelle keine Vertragsänderung dar.
Zunächst ist es bei einer summarischen Prüfung nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz als Voraussetzung der Anwendbarkeit von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR verlangt hat, dass eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieterschaft vorliegt, nach der die Mieterschaft wirtschaftlich im Vergleich zur bisherigen Situation schlechter gestellt ist (so auch das Urteil 4C 211/2002 vom 9. September 2002 E. 2.1). Inwiefern diese Voraussetzung hinsichtlich der verlangten Rückgabe einer Garage vorliegen soll, wird in der Beschwerde nicht aufgezeigt und ist nicht ohne weiteres ersichtlich. Die Beschwerdeführer vermögen sodann auf der Grundlage des von der Vorinstanz grundsätzlich verbindlich festgestellten Sachverhalts kaum rechtsgenügend aufzuzeigen, dass die Vorinstanz bezüglich der verlangten Nutzungseinschränkung der Mietsache und ihrer unmittelbaren Umgebung zu Unrecht das Vorliegen einer mit der Kündigung als Druckmittel durchzusetzenden einseitigen Vertragsänderung verneint hätte.

5.
Nach dem in vorstehender Erwägung 4 Ausgeführten ist bei summarischer Prüfung mutmasslich nicht von einem für die Beschwerdeführer günstigen Verfahrensausgang auszugehen. Sie haben überdies das Beschwerdeverfahren vor dem Bundesgericht veranlasst und durch den Auszug aus dem Mietobjekt das Verfahren gegenstandslos werden lassen (Erwägung 3 vorne). Demnach werden sie für das bundesgerichtliche Verfahren (in reduziertem Umfang) kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG), wobei kein Anlass besteht, dem Umstand, dass die Beschwerdeführer auch im kantonalen Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig erklärt wurden, speziell Rechnung zu tragen (Erwägung 2 vorne). Die Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren wird nicht nach der vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegner eingereichten Kostennote, sondern nach der Praxis des Bundesgerichts auf Fr. 100.– festgelegt.
Die Beschwerdeführer haben für das bundesgerichtliche Verfahren um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege ersucht. Diese kann ihnen nicht bewilligt werden, da die Beschwerde nach dem Ausgeführten als von vornherein aussichtslos erscheint (Art. 64 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 614 E. 5 mit Hinweisen).
Den Beschwerdegegnern ist mit der vorliegenden Verfügung ein Doppel der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 26. August 2014 zur Kenntnisnahme zuzustellen.

Demnach verfügt das Bundesgericht:

1.
Den Beschwerdegegnern wird ein Doppel der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 26. August 2014 zur Kenntnisnahme zugestellt.

2.

Das Verfahren wird infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.

3.
Das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

4.
Die Gerichtskosten von Fr. 500.– werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

5.
Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 100.– zu entschädigen, unter solidarischer Haftbarkeit.

6.
Diese Verfügung wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. September 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Widmer