Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 240/2014

Urteil vom 28. August 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly,
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss, Niquille,
Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte
A.A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Marc Weber,
Beschwerdeführer,

gegen

B.B._____ und C.B._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Rudolf Sutter,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietvertrag, Kündigung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, III. Zivilkammer, vom 5. März 2014.

Sachverhalt:

A.
A.A._____ (Kläger, Beschwerdeführer) ist der Schwiegersohn von B.B._____ und C.B._____ (Vermieter, Beschwerdegegner). Bis zu seinem Konkurs war er Eigentümer der seit 1988 von ihm und seiner Ehefrau D.A._____ bewohnten Liegenschaft E._____ in U._____. Im Zusammenhang mit dem Konkurs erwarben die Vermieter die Liegenschaft im Jahr 1992 von der St. Galler Kantonalbank und vermieteten sie ab 1. Juli 1992 an den Kläger und seine Ehefrau. Gemäss dem Mietvertrag vom 20./24. Juli 1992 betrug der Monatsmietzins anfänglich Fr. 3'000.–; per 1. Juni 2011 wurde er letztmals auf Fr. 1'750.– angepasst.

Am 3. Dezember 2011 kündigten die Vermieter den Mietvertrag per 30. Juni 2012. Der Kläger focht die Kündigung gerichtlich an, mit dem Ergebnis, dass der Einzelrichter des Kreisgerichts Wil die Kündigung mit Entscheid vom 20./21. September 2012 für unwirksam erklärte.

Parallel zu jenem Verfahren setzten die Vermieter dem Kläger mit Schreiben vom 9. Juli 2012 für einen Mietzinsausstand von Fr. 875.–, entsprechend der unbezahlt gebliebenen Hälfte des Mietzinses für den Monat Juli 2012, eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an. Nach unbenütztem Ablauf der Frist kündigten die Vermieter das Mietverhältnis mit Formular vom 18. August 2012 androhungsgemäss per 30. September 2012.

B.
Der Kläger focht auch diese Kündigung gerichtlich an. Nach erfolglosem Schlichtungsversuch vor der Schlichtungsstelle des Gerichtskreises Wil beantragte er dem Kreisgericht Wil mit Klage vom 29. November 2012, es sei festzustellen, "dass die am 18. August 2012 (Versanddatum 21. August 2012) auf den 30. September 2012 ausgesprochene vorzeitige Kündigung ungültig [sei]"; eventuell sei diese Kündigung für unwirksam zu erklären. Am 20. März 2013 wies der Einzelrichter des Kreisgerichts Wil die Klage ab und stellte fest, dass die Kündigung gültig sei.

Dagegen gelangte der Kläger an das Kantonsgericht St. Gallen, das die Berufung am 5. März 2014 abwies.

C.
Der Kläger beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, den Entscheid des Kantonsgerichts vom 5. März 2014 aufzuheben und festzustellen, dass die angefochtene Kündigung nichtig bzw. ungültig sei; eventuell sei die Kündigung für unwirksam zu erklären (Ziffer 1). Eventualiter sei der Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziffer 2).

Die Vermieter stellten den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung. Der Beschwerdeführer replizierte.

Mit Präsidialverfügung vom 5. Juni 2014 wurde das Gesuch des Beschwerdeführers, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen, abgewiesen.

Erwägungen:

1.
Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 BGG. Sodann übersteigt der Streitwert bei einem Monatsmietzins von Fr. 1'750.– die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1 mit Hinweisen). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer hinlänglichen Begründung (Erwägung 2) - grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieses offensichtlich unhaltbar ist (BGE 137 V 57 E. 1.3 S. 60; 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8; 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1 S. 399).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art.

105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90; Urteile 4A 275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539; 4A 214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

2.3. Der Beschwerdeführer missachtet diese Grundsätze, wenn er dem Bundesgericht frei gehaltene tatsächliche Ausführungen präsentiert, die dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt widersprechen bzw. über diesen hinausgehen, so insbesondere unter den Titeln "Sicht des Beschwerdeführers" und "Das Mietverhältnis E._____ in U._____". Auf die entsprechenden Abschnitte der Beschwerde ist im Folgenden nicht näher einzugehen. Auch kann der Beschwerdeführer nicht gehört werden, soweit er seine rechtliche Argumentation auf einen Sachverhalt stützt, der von den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweicht, ohne im Einzelnen hinreichend begründete Sachverhaltsrügen zu formulieren.

3.
Zur Debatte steht die materielle Zulässigkeit der von den Vermietern ausgesprochenen ausserordentlichen Kündigung vom 3. Dezember 2011 zufolge Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR.

3.1. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

3.2. Gemäss dem angefochtenen Entscheid befand sich der Beschwerdeführer im Zeitpunkt von Mahnung und Kündigung im Zahlungsverzug. Die Vorinstanz ging davon aus, die Vermieter seien berechtigt gewesen, den ganzen Mietzins vom Beschwerdeführer zu verlangen. Dass die Ehegatten die Miete auf Anweisung der Vermieter vorübergehend je zur Hälfte bezahlt hätten, ändere nichts an der solidarischen Haftung des Beschwerdeführers. Die Behauptung des Beschwerdeführers, für die Zeit ab 1. Juni 2011 habe zwischen den Parteien in Bezug auf die Höhe des Mietzinses eine andere Abrede bestanden, hielt die Vorinstanz mit dem Kreisgericht angesichts der mit amtlichem Formular per 1. Juni 2011 auf Fr. 1'750.– angezeigten Mietzinserhöhung und des Umstands, dass der Beschwerdeführer seine Zahlungen immer an diesem Wert orientiert hatte, für unbelegt. Die Ausführungen des Beschwerdeführers betreffend eine angeblich in Abweichung vom schriftlichen Mietvertrag vereinbarte Abrechnung durch die Vermieter nach den effektiven Kosten liess die Vorinstanz als zu vage nicht gelten, was sie in Würdigung der beidseitigen Vorbringen eingehend erläuterte.

3.3. Der Beschwerdeführer bestreitet, bloss vage Angaben gemacht zu haben. Er habe seine diesbezüglichen Vorbringen "so gut wie möglich" substanziiert. Da seine Ehefrau sämtliche Unterlagen aus der Liegenschaft entfernt habe, könne er keine weiteren Substanziierungen vornehmen. Stattdessen habe er ein Editionsbegehren gestellt. Allerdings erhebt der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang keine ausdrückliche Rüge einer Rechtsverletzung durch die Vorinstanz. Sollte er die Verletzung seines Gehörsanspruchs durch Nichtabnahme von Beweisanträgen rügen wollen, so fehlte es an einer hinlänglichen Begründung. Er wiederholt lediglich wörtlich seine diesbezüglichen Ausführungen in der Berufung, legt aber nicht dar, dass er das Editionsbegehren - auch unter Berücksichtigung der behaupteten Schwierigkeit - zu genügend konkreten Behauptungen

gestellt hätte. Vor allem zeigt er nicht im Ansatz auf, dass die in diesem Zusammenhang vorweggenommene Würdigung der Vorinstanz willkürlich wäre (vgl. dazu BGE 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3 S. 157). Somit bleibt es bei der Feststellung, dass der Beschwerdeführer sich im Zeitpunkt von Mahnung und Kündigung im Zahlungsverzug befand.

3.4. Die Vermieter waren demnach berechtigt, gemäss Art. 257d OR eine Zahlungsfrist anzusetzen und nach deren unbenutzten Ablauf die Kündigung auszusprechen.

4.
Der Beschwerdeführer beanstandet die Kündigung vom 3. Dezember 2011 sodann in formeller Hinsicht.

4.1. Er berief sich vor der Vorinstanz einerseits darauf, dass es sich beim Mietobjekt um die Familienwohnung gehandelt habe, weshalb die Mahnung und die Kündigung auch separat seiner Ehefrau (und Tochter der Beschwerdegegner) hätten zugestellt werden müssen.

Bei einer Familienwohnung sind die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d) dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266n OR).

Die Vorinstanz stellte fest, es habe sich beim Mietobjekt im Zeitpunkt von Mahnung und Kündigung nicht mehr um eine Familienwohnung gehandelt, nachdem die Ehefrau die Wohnung (gegen) Ende Februar 2012 endgültig verlassen habe.

Der Beschwerdeführer beanstandet diese Feststellung der Vorinstanz als offensichtlich falsch und willkürlich. Zu Unrecht: Die Vorinstanz stützte ihre Feststellung, dass die Ehefrau die Familienwohnung endgültig verlassen habe, unter anderem auf die eigenen Angaben des Beschwerdeführers. Sie hielt sodann fest, dass die Ehefrau, zu deren Gunsten sich hier Art. 266n OR auswirken würde, mit ihrem definitiven Auszug, bestätigt mit ihrer Nichtbeteiligung an den beiden Anfechtungsverfahren, zum Ausdruck gebracht habe, dass sie das Haus definitiv nicht mehr als Zentrum des Familienlebens betrachte. Der Beschwerdeführer vermag diese tatsächliche Würdigung nicht als willkürlich auszuweisen. Die daraus gezogene Folgerung der Vorinstanz, dass die Mietliegenschaft im Zeitpunkt von Mahnung und Kündigung nicht mehr als Familienwohnung im Sinne von Art. 266m und 266n OR zu qualifizieren gewesen sei, stimmt mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung überein (BGE 139 III 7 E. 2.3.1 S. 11; 136 III 257 E. 2.1) und ist nicht zu beanstanden.

Mangels Vorliegens einer Familienwohnung ging die Berufung des Beschwerdeführers auf Art. 266n OR demnach von vornherein fehl.

4.2. Andererseits berief sich der Beschwerdeführer auf ein gemeinschaftliches Mietverhältnis, mit der Schlussfolgerung, er und seine Ehefrau als Mitmieterin hätten je Adressat von Mahnung und Kündigung sein müssen.

4.2.1. Der gemeinsame Mietvertrag stellt ein einheitliches Rechtsverhältnis dar (BGE 136 III 431 E. 3.1 S. 434). Das Kündigungsrecht als unteilbares Gestaltungsrecht steht daher nur allen Mietern oder Vermietern gemeinsam zu und muss gegenüber allen Vermietern bzw. Mietern ausgeübt werden; ansonsten ist die Kündigung nichtig (Urteile 4A 189/2009 vom 13. Juli 2009 E. 2.1; 4C.331/1993 vom 20. Juni 1994 E. 5b; siehe auch Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1995, N. 84 Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR; Lachat und andere, das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, N. 25/5.6 S. 518; Schweizerisches Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 15 Vorbemerkungen zu Art. 266-266o und N. 28a zu Art. 266l-266o; Weber, Der gemeinsame Mietvertrag, 1993, S. 170 und 175; Derselbe, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, N. 1 zu Art. 266a OR und N. 4 zu 266o OR).

4.2.2. Die Vorinstanz erkannte, dass im Zeitpunkt von Mahnung und Kündigung der Beschwerdeführer und seine von ihm getrennt lebende Ehefrau als gemeinsame Mieter der Liegenschaft zu betrachten seien. Mangels Einverständnisses des Beschwerdeführers sei nämlich die Ehefrau durch die einseitige Erklärung der Vermieter

vom 30. Juni 2012 nicht rechtswirksam aus dem Mietverhältnis entlassen worden.

Sodann führte die Vorinstanz aus, dass bei mehreren Mietern - soweit wie vorliegend keine Familienwohnung betroffen sei - nach einhelliger Lehre die Zustellung eines einzigen Kündigungsformulars an alle Mieter genüge, was auch bezüglich der Mahnung gelten müsse. Immerhin habe aber der Vermieter, der sich im Falle einer Mitmieterschaft auf eine Mahnung respektive ein Kündigungsformular beschränke, in der Anschrift sämtliche Mieter des betroffenen Mietobjekts aufzuführen. Dies sei vorliegend unterblieben.

Ob die Mahnung und die Kündigung der Ehefrau und Mitmieterin zugestellt worden waren, wie die Beschwerdegegner mit von der Ehefrau ausgestellten Empfangsbestätigungen zu belegen versuchten, der Beschwerdeführer aber bestritt, liess die Vorinstanz schliesslich offen.

Die diese Frage betreffenden Rügen einer Rechtsverweigerung sowie einer Verletzung des rechtlichen Gehörs, von Art. 8 ZGB und von Art. 9 BV gehen - wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt - am streitentscheidenden Punkt vorbei.

4.2.3. Die Vorinstanz befand, die Berufung des Beschwerdeführers auf (allfällige) Formmängel sei rechtsmissbräuchlich.

Sie stützte sich dabei auf BGE 139 III 7. Gemäss diesem Urteil verhält sich die Mieterin rechtsmissbräuchlich, die sich auf Art. 266n OR beruft und geltend macht, die Kündigung sei nichtig, da diese ihrem Ehemann nicht zugestellt worden sei, wenn der Ehemann die Familienwohnung verlassen hat und sich für die Kündigung überhaupt nicht interessiert (E. 2.3.2). Die Vorinstanz erwog, die Konsequenz, wenn eine Kündigung nicht allen Mitmietern gegenüber ausgesprochen werde, unterscheide sich nicht von der in Art. 266o OR vorgesehenen Rechtsfolge; die Kündigung sei in beiden Fällen wirkungslos. Ebenso wenig bestehe ein Unterschied "unter dem Aspekt der Rechtsstellung", wolle doch Art. 266n OR dem Ehegatten ungeachtet dessen, ob er obligationenrechtlich auch Mieter der Familienwohnung sei oder nicht, bei einer Kündigung durch den Vermieter die Rechtsstellung eines Mieters verschaffen und ihm erlauben, gegebenenfalls die Mieterrechte geltend zu machen. Deshalb müsse sich der Mitmieter auch die gleichen Einreden, namentlich diejenige der rechtsmissbräuchlichen Berufung auf das Erfordernis der Mitteilung an den anderen Mitmieter, entgegenhaltenlassen. Wie bei der Familienwohnung der eine Ehegatte, mache bei der gemeinschaftlichen Miete der
Mitmieter nicht sein eigenes, sondern das Interesse des anderen geltend, was dann, wenn der andere Mitmieter - wie hier - seinerseits gar kein entsprechendes Interesse habe, keinen Rechtsschutz verdiene.

4.2.4. Dieser Beurteilung ist beizupflichten:

Gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB findet der offene Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz. Wann ein solcher Missbrauch vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu bestimmen, wobei die von der Lehre und Rechtsprechung entwickelten Fallgruppen des Rechtsmissbrauchs zu beachten sind (BGE 135 III 162 E. 3.3.1 S. 169; 129 III 493 E. 5.1 S. 497). Zu diesen zählt namentlich die zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts (BGE 135 III 162 E. 3.3.1 S. 169).

Das Erfordernis der doppelten Zustellung bei der Familienwohnung nach Art. 266n OR soll dem Ehegatten des Mieters ermöglichen, die Kündigung der Wohnung anzufechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses zu erwirken, wie es der Mieter könnte. Das Bundesgericht schloss in BGE 139 III 7, den Mieterinnen sei die Kündigung je auf dem offiziellen Formular zugestellt worden, das sie über ihre Rechte unterrichtet habe. Mit ihrer Argumentation würden die Beschwerdeführerinnen in Realität die Interessen eines Dritten geltend machen. Nachdem sich letzter überhaupt nicht für die Frage interessiere, sei dies rechtsmissbräuchlich (E. 2.3.2).

Die vorliegende Konstellation ist wertungsmässig gleich zu beurteilen: Gemäss der für das Bundesgericht verbindlichen tatsächlichen Feststellung der Vorinstanz hat die Ehefrau des Beschwerdeführers (und Tochter der Beschwerdegegner) die Wohnung bereits vor der Mahnung und der Kündigung definitiv verlassen und hat bzw. hatte keinerlei Interesse an der Nichtauflösung des Mietvertrags infolge der am 18. August 2012 ausgesproche-

nen Kündigung. Auch hier beruft sich somit ein Mieter auf die Interessen einer Drittperson, die diese gar nicht hat respektive gerade nicht wahrnehmen will. Er bemüht eine Bestimmung (betreffend Zustellung der Kündigung an den Mitmieter) für einen ihr fremden Zweck, was rechtsmissbräuchlich ist und keinen Rechtsschutz verdient. Dies hat die Vorinstanz zutreffend erkannt.

4.2.5. Was der Beschwerdeführer vorbringt, vermag den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nicht zu entkräften:

Unbehelflich ist, wenn er die angebliche Meinung des verfahrensleitenden Richters der Vorinstanz zum gemeinschaftlichen Mietverhältnis zitiert, allgemeine Ausführungen zu den Wirkungen der Kündigung eines Mietvertrags mit mehreren Mietern und zum korrekten Vorgehen des Vermieters in einem solchen Fall macht. Insofern geht die Beschwerde an der Sache vorbei.

Der Beschwerdeführer rügt sodann eine Verletzung von Art. 2 ZGB, Art. 70 OR, Art. 266l und Art. 266o OR, weil die Vorinstanz "das Aussen- mit dem Innenverhältnis in rechtswidriger Weise vermengt" und aus der mutmasslichen Interessenlage im Innenverhältnis "einen Rechtsmissbrauch im Bereich des Aussenverhältnisses konstruiert" habe. Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar und vermag jedenfalls nicht zu begründen, weshalb vorliegend im Gegensatz zu BGE 139 III 7 der Rechtsmissbrauch verneint werden müsste. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz unter demselben Rechtstitel auch eine aktenwidrige Feststellung sowie eine formelle und materielle Rechtsverweigerung vor, weil sie festgestellt habe, dass er (der Beschwerdeführer) sich "nur auf Formnichtigkeit" berufe. Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, er habe sich klar und deutlich darauf berufen, dass die Verletzung der bundesrechtlichen Vorschriften zur Kündigung von Mietverhältnissen mit mehreren Mietern nicht nur formell (Art. 266l und Art. 266o OR) sondern schon materiell (Art. 70 OR) zur Nichtigkeit führe. Mit diesen unklaren Ausführungen wird weder eine aktenwidrige Feststellung noch eine Bundesrechtsverletzung hinlänglich aufgezeigt. Die Vorinstanz erwog an der
angegebenen Stelle nicht, der Beschwerdeführer berufe sich "nur auf Formnichtigkeit", sondern, er berufe sich "rechtsmissbräuchlich auf Formvorschriften". Diese Beurteilung ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden.

Ferner kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, wenn er den Beschwerdegegnern seinerseits Rechtsmissbrauch durch widersprüchliches Verhalten vorwirft, weil sie auf der einen Seite davon ausgegangen seien, der Beschwerdeführer sei seit dem 1. Juli 2012 Alleinmieter, auf der anderen Seite aber behaupteten, sie hätten der Ehefrau eine Mahnung und eine Kündigung zukommen lassen. Dieses Verhalten begründet keinen Rechtsmissbrauch. Auch wenn die Beschwerdegegner den Standpunkt einer Alleinmieterschaft des Beschwerdeführers einnahmen, musste es ihnen unbenommen sein, der Ehefrau der Vorsicht halber eine Mahnung und eine Kündigung zukommen zu lassen, um einem allfälligen (und nun erhobenen) diesbezüglichen Einwand des Beschwerdeführers begegnen zu können.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz schliesslich eine Gehörsverletzung vor für den Fall, dass die Vorinstanz rechtswidrig auf Rechtsmissbrauch erkannt haben sollte. Nachdem Letzteres nicht zutrifft, sondern die vorinstanzliche Annahme eines Rechtsmissbrauchs der bundesgerichtlichen Beurteilung standhält, erübrigt es sich von vornherein, auf die entsprechende Gehörsrüge einzugehen.

4.3. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz die Klage des Beschwerdeführers bundesrechtskonform wegen Rechtsmissbrauchs abgewiesen. Bei dieser Sachlage kann offen bleiben, ob bei einem gemeinschaftlichen Mietverhältnis wie dem Vorliegenden richtigerweise alle Mitmieter in das Verfahren betreffend Kündigungsanfechtung einzubeziehen wären, wie in der Lehre postuliert wird (siehe nur BOHNET/DIETSCHY, in: Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [Hrsg.], 2010, N. 36 zu Art. 253 OR; WEBER, in: Basler Kommentar, a.a.O., N. 2a zu Art. 273; mit je weiteren Hinweisen), das Bundesgericht aber wiederholt offen gelassen hat (siehe Urteile 4C.37/2001 vom 30. Mai 2001 E. 2b/bb; 4C.236/2003 vom 30. Januar 2004 E. 3.1; vgl. ferner BGE 136 III 431 E. 3), und ob die vorliegende Klage demzufolge allenfalls bereits mangels Sachlegitimation der Parteien hätte abgewiesen werden müssen.

5.
Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens ent-

sprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'500.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. August 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Kölz