

Tribunal fédéral - 4A_309/2017
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 26 mars 2018

Défaut ; résiliation ;
procédure

Expertise privée comme
moyen de preuve

Congé immédiat pour
défaut de la chose louée ;
connaissance du défaut par
le bailleur

Fardeau de l'allégation et
de la contestation

Art. 259b lit. a CO ;
168 ss, 222 CPC

L'**expert judiciaire** a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants ; contrairement au témoin, qui fait une déposition sur ses propres perceptions, l'expert est remplaçable, raison pour laquelle il est désigné par le tribunal ; d'après la jurisprudence, une **expertise privée** ne vaut qu'allégation de partie et ne constitue pas un titre ; elle peut cependant constituer un **moyen de preuve** lorsqu'elle est **corroborée par des indices établis par des preuves** ; tel est le cas en l'espèce, l'autorité précédente ne s'étant pas seulement fondée sur le rapport et la déclaration de E., mais sur d'autres déclarations de témoins et un email de D. (consid. 2).

Selon l'art. 259b lit. a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y remédie pas dans un délai convenable, le locataire peut résilier le bail avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel l'immeuble a été loué ; la **connaissance du défaut par le bailleur** est une **condition pour la validité du congé immédiat** ; des **éléments subjectifs** peuvent être pris en compte pour **déterminer l'existence d'un défaut** lorsque le bailleur a eu connaissance de ceux-ci, expressément ou de manière concluante, lors de la conclusion du contrat ; tel devra en l'espèce être éclairci par l'autorité précédente (consid. 3).

Le **fardeau de l'allégation et de la contestation** n'impose pas à la partie qui en a la charge de **réfuter préalablement chaque objection possible** de la partie adverse ; la contestation doit **permettre à la partie adverse de déterminer quelles allégations de fait elle doit prouver** ; en l'espèce, la locataire a allégué chaque poste du dommage ; il appartenait au bailleur d'indiquer de manière claire s'il contestait ces postes dans leur quotité ou s'il contestait la prétention en dommages-intérêts pour un autre motif ; la locataire n'était pas tenue de motiver plus avant chacun des postes avant qu'elle ne connaisse précisément la position du bailleur ; en effet, ce n'est que moyennant une contestation suffisante que les allégations doivent être motivées et prouvées ; en l'occurrence, la partie bailleusesse n'a pas contesté de façon suffisante les allégations de la locataire (consid. 5).

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,

beide vertreten durch Rechtsanwälte Peter Stadelmann und Cornelio Zraggen,
Beschwerdeführer,

gegen

C.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Claudio Nosetti,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Miete; fristlose Kündigung wegen Mängeln,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 1. Mai 2017 (1B 16 39).

Sachverhalt:

A.

Mit Mietvertrag vom 10. Juni 2012 mietete C. (Mieterin; Beschwerdegegnerin) von A.A. und B.A. (Vermieter; Beschwerdeführer 1 und 2) ein 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus für Fr. 3'200.-- monatlich. Am 23. Januar 2013 kündigte sie den Mietvertrag fristlos infolge eines behaupteten Mangels der Mietsache.

B.

Nach erfolgloser Schlichtungsverhandlung verlangte die Mieterin vor dem Bezirksgericht Willisau im Wesentlichen, es sei festzustellen, dass der Vertrag per 31. Januar 2013 gekündigt worden und die von den Vermietern eingeleitete Betreuung zu Unrecht erfolgt sei. Sie machte zudem diverse Geldforderungen geltend (Fr. 4'000.-- zu viel bezahlter Mietzins, Fr. 11'967.-- Schadenersatz und gemäss der Präzisierung an der zweiten Instruktionsverhandlung Fr. 1'500.-- zu viel bezahlte Nebenkosten, alles nebst Zins) und verlangte die Auszahlung des Mietkautionskontos. Die Vermieter beantragten Klageabweisung und verlangten widerklageweise im Wesentlichen Fr. 19'200.-- nebst Zins sowie die Beseitigung des Rechtsvorschlags in der von ihnen angehobenen Betreuung, wobei sie an der 1. Instruktionsverhandlung beantragten, das Mietzinskonto sei zur Deckung der Forderung an sie herauszugeben. Mit Urteil vom 3. Juni 2016 stellte das Bezirksgericht fest, das Mietverhältnis sei per 1. Februar rechtsgültig gekündigt worden, und verpflichtete die Vermieter unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung von Fr. 13'306.-- nebst Zins. Im Übrigen wies es die Klage ab, ebenso die Widerklage. Das sich auf dem Mietkautions-Sparkonto befindliche Guthaben sei an die Mieterin auszuzahlen.

Die von den Vermietern gegen dieses Urteil angestrebte Berufung wies das Kantonsgericht des Kantons Luzern mit Urteil vom 1. Mai 2017 ab, soweit es darauf eintrat, und entschied gleich wie das Bezirksgericht.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen erneuern die Vermieter im Wesentlichen die im kantonalen Verfahren gestellten Begehren. Ihrem Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung, soweit sie zur Zahlung verpflichtet wurden oder es um die Auszahlung des Guthabens auf dem Sparkonto ging, gab das Bundesgericht mangels Widerspruchs am 4. Juli 2014 statt. Die Beschwerdegegnerin schliesst auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Dies beantragt unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid auch das Kantonsgericht, soweit auf die Beschwerde einzutreten sei. Die Beschwerdeführer haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik eingereicht.

Erwägungen:

1.

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Er bemisst sich bei Beschwerden gegen Endentscheide nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer wird der Betrag einer Widerklage nicht mit demjenigen der Hauptklage zusammengerechnet. Schliessen die in Hauptklage und Widerklage geltend gemachten Ansprüche einander aus und erreicht eine der beiden Klagen die Streitwertgrenze nicht, so gilt allerdings die Streitwertgrenze auch für diese Klage als erreicht, wenn sich die Beschwerde auf beide Klagen bezieht (Art. 53 BGG). Da vor der Vorinstanz nicht nur die in Gutheissung der Forderungsklage erstinstanzlich zugesprochene Summe, sondern auch das Feststellungsbegehren streitig waren, dessen Streitwert gemäss dem Bezirksgericht Fr. 16'000.-- beträgt, wird die Streitwertgrenze indessen ohnehin sowohl in Bezug auf die Klage als auch die Widerklage überschritten. Insoweit erweist sich die Beschwerde als zulässig.

1.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Immerhin prüft es unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116). Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, 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 115 E. 2 S. 116 mit Hinweis).

1.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 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 S. 17 f. mit Hinweisen). 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, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.2.1. Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die in E. 1.2 hiervor genannten 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 präzisen 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). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

1.2.2. Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er 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.

Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 129 I 8 E. 2.1 S. 9).

Eine Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

1.2.3. Die Beschwerdeführer missachten die Anforderungen an die Begründung einer Sachverhaltsrüge und die Voraussetzungen für die Annahme von Willkür über weite Strecken. Es genügt nicht, dem Bundesgericht, ohne eine substantiierte Sachverhaltsrüge zu erheben, unter gelegentlichem Hinweis auf die Akten einfach einen über die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid hinausgehenden Sachverhalt zu unterbreiten, daraus vom angefochtenen Urteil abweichende Schlüsse zu ziehen und dieses als willkürlich zu bezeichnen. Ebensovienig reicht es aus, dem Bundesgericht einfach seine eigene von derjenigen der Vorinstanz abweichende Würdigung und Gewichtung der Beweismittel zu unterbreiten. Ein derartiges Vorgehen verkennt die grundsätzliche Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid (Art. 97 und Art. 105 BGG). Es geht nicht an, in einer Beschwerde in Zivilsachen appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts zu üben und Ergänzungen bezüglich der tatsächlichen Feststellungen vorzunehmen, als ob dem Bundesgericht im Beschwerdeverfahren die freie Prüfung aller Tatfragen zukäme (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

2.

Anlass zur fristlosen Kündigung der Beschwerdegegnerin waren Probleme mit den elektrischen Anlagen.

2.1. Die Vorinstanz kam unter Hinweis auf das Bezirksgericht zum Schluss, am 18. Dezember 2012 seien Trennfunkentrecken eingebaut worden. Dies habe gemäss den einvernommenen Zeugen und auch gemäss E-Mail von D. vom 11. September 2013 zur Folge gehabt, dass die Erdung unterbrochen gewesen sei und deshalb zumindest beim Anschluss eines fehlerhaften Geräts eine Gefahr für Personen bestanden habe. Sodann habe das Bezirksgericht zutreffend ausgeführt, ob und wann ein Mieter ein defektes Gerät anschliesse, sei für diesen nicht erkennbar. Mit diesen Erwägungen setzten sich die Beschwerdeführer nicht substantiiert auseinander. Der Schluss des Bezirksgerichts, die Gesundheit der Beschwerdegegnerin sei mangels Erdungsschutz latent gefährdet gewesen, sei daher nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz verwies in diesem Zusammenhang auch auf den Bericht und die Zeugenaussage des Zeugen E., der anlässlich einer von ihm im Auftrag der Beschwerdegegnerin nach erfolgter Kündigung am 31. Januar 2013 durchgeführten Kontrolle gravierende Mängel festgestellt habe und gemäss seinem Bericht als Sofortmassnahme 1 aus Sicherheitsgründen die Sicherung im Hausanschlusskasten entfernt und das ganze Haus spannungslos gemacht habe.

2.2. Die Beschwerdeführer bestreiten die Mangelhaftigkeit der Installation. Sie weisen darauf hin, sie hätten vor der Vorinstanz geltend gemacht, der FI-Schalter für den Personenschutz habe den Normen und Vorschriften entsprochen. Bei einem fehlerhaften Gerät würde bereits der FI-Schalter den Stromkreis unterbrechen. Die Vorinstanz sei auf diesen Einwand nicht eingegangen. Sie legen dem Bundesgericht mit einer Grafik dar, dass durch die Trennfunkentrecken die FI-Schalter (Personenschutz) nicht tangiert gewesen seien. Sie listen auf, was sie vor der Vorinstanz alles geltend gemacht hätten, um die Unglaubwürdigkeit des Zeugen E. zu untermauern und die höhere Glaubwürdigkeit des Zeugen F., der die Trennfunkentrecken eingebaut hatte (was er, so die Beschwerdeführer, nicht getan hätte, wenn dadurch latent Drittpersonen gefährdet gewesen wären), hervorzuheben. Sie weisen auch darauf hin, es habe keine Gefahr bestanden, weil mit Einbau der

Trennfunkstrecken infolge der von der Beschwerdegegnerin wahrgenommenen elektromagnetischen Felder der gesamte Stromkreislauf unterbrochen und die Elektronik der Heizung und der Kühltür mühsam durch ein Kabel notversorgt worden sei.

2.3. Diese Ausführungen genügen den Begründungsanforderungen nicht und gehen zum Teil im Ansatz an der Sache vorbei.

2.3.1. Es ist nicht Sache des Bundesgerichts, anhand von Grafiken in der Beschwerdeschrift zu prüfen, ob und inwieweit eine Gefahr für Personen bestand. Dies haben Fachpersonen zu entscheiden. Es wäre den Beschwerdeführern freigestanden, im kantonalen Verfahren diesbezüglich ein Gutachten zu verlangen. Dass sie dies getan hätten, zeigen sie nicht auf.

2.3.2. Wirft die Vorinstanz den Beschwerdeführern vor, sie hätten sich mit den Erwägungen des Bezirksgerichts nicht substantiiert auseinandergesetzt, müssten sie in erster Linie aufzeigen, inwiefern dies unzutreffend ist oder die Vorinstanz die Begründungsanforderungen an die Berufung überspannt hat. Die blosser Angabe, was die Beschwerdeführer vor der Vorinstanz geltend gemacht haben, mit dem Verweis auf die entsprechende Aktenstelle, reicht dazu nicht aus, weil daraus nicht hinreichend hervorgeht, ob die Beschwerdeführer dabei rechtsgenügend auf den erstinstanzlichen Entscheid eingegangen sind.

2.3.3. Die Beschwerdeführer rügen als Verletzung des rechtlichen Gehörs, die Vorinstanz habe ihren Antrag, D. und G. als sachverständige Zeugen einzuvernehmen, zu Unrecht abgelehnt. Aus der Tatsache, dass die kantonalen Instanzen selbst auf die E-Mail von D. vom 11. September 2013 abgestellt hätten, gehe hervor, dass die angerufenen Zeugen entgegen der Auffassung der Vorinstanz durchaus eigene Wahrnehmungen hätten machen müssen. Auch diese Ausführungen treffen nicht den entscheidenden Punkt. Der sachverständige Zeuge sagt über seine eigenen Wahrnehmungen aus, die er (im Gegensatz zum gewöhnlichen Zeugen) nur infolge seines besonderen Sachverständnisses machen konnte. Wird die Einvernahme von sachverständigen Zeugen beantragt, hat die beantragende Partei darzulegen, welche Wahrnehmungen der sachverständige Zeuge gemacht haben soll, und was genau sie damit beweisen will. Sonst kann das Gericht nicht abschätzen, ob eine Einvernahme notwendig ist. Dass die Zeugen objektiv vielleicht prozessrelevante Aussagen machen könnten, ist nicht massgebend, wenn die Partei das Beweismittel nicht prozesskonform anbietet, indem sie darlegt, welche eigenen Wahrnehmungen die Zeugen zu welchem Prozessthema gemacht haben sollen. Dass die Beschwerdeführer diesbezüglich im kantonalen Verfahren hinreichende Ausführungen gemacht hätten, zeigen sie nicht auf, so dass keine Gehörsverletzung ersichtlich ist.

2.3.4. Soweit die Beschwerdeführer sich zur Glaubwürdigkeit des einen oder anderen Zeugen äussern, zitieren sie einzelne Passagen aus den Zeugenaussagen und den Dokumenten, auf welche die kantonalen Instanzen abgestellt haben. Sie interpretieren diese sodann in ihrem Sinne. Willkür in der Beweiswürdigung lässt sich so nicht begründen. Die Beschwerdeführer müssten vielmehr aufzeigen, dass aus den Dokumenten und den Zeugenaussagen als Ganzes im Zusammenhang keinesfalls die Schlüsse gezogen werden können, welche die Vorinstanz daraus gezogen hat. Wenn D. in seiner E-Mail ausführt: "Jedoch müssen wir uns bewusst sein, dass beim Gebrauch [sic] von fehlerhaften Geräten oder einem Defekt in der Installation eine Gefahr für Personen möglich gewesen wäre.", dann ist es nicht willkürlich daraus zu schliessen, es habe eine entsprechende Gefahr bestanden, auch wenn in der E-Mail später ausgeführt wird: "Im Weiteren ist noch wichtig zu wissen, dass der Fehler- und Überlastschutz zwischen den aktiven Leiter (Aussenleiter zu Aussenleiter und Aussenleiter zu Neutralleiter) immer gewährleistet war." Wäre mit Blick darauf nämlich ohnehin jegliche Gefahr gebannt gewesen, ist kaum nachvollziehbar, weshalb im ersten Absatz ausgeführt wurde, dass beim Gebrauch von fehlerhaften Geräten oder einem Defekt in der Installation eine Gefahr für Personen möglich gewesen wäre. Selbst wenn man im Übrigen zu Gunsten der Beschwerdeführer annehmen wollte, auch beim Gebrauch von fehlerhaften Geräten

oder einem Defekt in der Installation hätte keine Personengefährdung bestanden, solange der Fehler- und Überlastschutz gewährleistet war, bedeutet dies nicht, dass ein Mietobjekt, das nur diesen gewährleistet, nicht aber die vorgeschriebene Personenschutzfunktion vom Schutzleiter und Schutzpotenzialausgleich, an keinem erheblichen Mangel leidet.

2.3.5. Der Tatsache, dass F., der die Trennfunkstrecken eingebaut hat, diese als ungefährlich bezeichnet, lässt die Beweiswürdigung der Vorinstanz nicht als offensichtlich unhaltbar erscheinen, denn der Zeuge hat diesbezüglich ein evidentes Eigeninteresse, da er dafür verantwortlich gemacht werden könnte, eine gefährliche Anlage installiert zu haben. Es ist nicht willkürlich, wenn die kantonalen Instanzen seiner Meinung im Vergleich zu Personen, bei denen keine entsprechenden Eigeninteressen bestehen, keine überwiegende Glaubwürdigkeit zumessen.

2.3.6. Die Beschwerdeführer verweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Parteigutachten (BGE 141 III 433; 132 III 83 E. 3.5 S. 88) und leiten daraus ab, auf die Aussage des Zeugen E. und seinen Bericht hätte nicht abgestellt werden dürfen, weil er im Auftrag der Beschwerdeführerin gehandelt habe.

Der Sachverständige (Experte) soll dem Richter durch seine besonderen fachlichen Kenntnisse die zur Entscheidung notwendige Erfahrung beziehungsweise das notwendige Fachwissen vermitteln (Urteile des Bundesgerichts 4A_85/2017 vom 4. September 2017 E. 2.2.1; 4P.248/2006 vom 8. Januar 2007 E. 2.6 mit Hinweisen). **Der gerichtliche Experte teilt dem Richter auf Grund seiner Sachkunde entweder Erfahrungs- oder Wissenssätze seiner Disziplin mit, erforscht für das Gericht erhebliche Tatsachen oder zieht sachliche Schlussfolgerungen aus bereits bestehenden Tatsachen** (BGE 118 Ia 144 E. 1c S. 145; Urteil des Bundesgerichts 4A_478/2008 vom 16. Dezember 2008 E. 4.1). **Im Rahmen eines Gutachtens hat die sachverständige Person aufgrund ihres Fachwissens über allgemein und jederzeit zugängliche Erfahrungstatsachen Auskunft zu geben. Der Gutachter ist im Gegensatz zum (allenfalls sachverständigen) Zeugen, der über eigene Wahrnehmungen aussagt, ersetzbar, weshalb er vom Gericht bestimmt wird** (zit. Urteil 4A_85/2017 E. 2.2.1 mit Hinweisen). **Von den Parteien in Auftrag gegebene Stellungnahmen sind insoweit nach dem Willen des Gesetzgebers für sich allein nicht zum Beweis geeignet und fallen insoweit auch nicht unter den Begriff der Urkunde** (BGE 141 III 433 E. 2.5.3 S. 437). **Sie gelten vielmehr als blosser Parteibehauptungen** (BGE 141 III 433 E. 2.6 S. 437). **Dies schliesst aber nicht aus, dass sie zusammen mit - durch Beweismittel nachgewiesenen - Indizien den Beweis zu erbringen vermögen** (BGE 141 III 433 E. 2.6 S. 438).

Die Vorinstanz hat nicht allein auf den Bericht des Zeugen E. abgestellt, sondern diesen als Zeugen einvernommen. Soweit seine Aussagen aber nicht direkt seine eigenen Wahrnehmungen betreffen, sondern Schlüsse, die er aufgrund seiner Wahrnehmungen aus allgemein und jederzeit zugänglichen Erfahrungstatsachen gezogen hat, wäre die Zeugenaussage des Parteigutachters ebensowenig ein taugliches Beweismittel, wie das Parteigutachten selbst. Darauf braucht aber nicht vertieft eingegangen zu werden, da **die kantonalen Instanzen nicht allein auf den Bericht und die Zeugenaussage E. abgestellt haben, sondern auch auf die Aussagen der anderen Zeugen und die E-Mail von D.. Zusammen mit - durch Beweismittel nachgewiesenen - Indizien vermögen aber wie dargelegt selbst Parteigutachten unter Umständen den Beweis zu erbringen** (BGE 141 III 433 E. 2.6 S. 438). Eine Verletzung der Beweisvorschriften ist nicht dargetan.

2.3.7. Keine Rolle spielt die Frage, ob im Gebäude der gesamte Stromkreislauf unterbrochen war. Dies würde zwar eine Personengefährdung ausschliessen. Ein Mietobjekt, das nur unter dieser Bedingung gefahrlos genutzt werden kann, leidet aber offensichtlich an einem schweren Mangel, der die Kündigung ebenfalls rechtfertigen würde.

2.4. Damit ist gemäss den Feststellungen der Vorinstanz davon auszugehen, dass in Bezug auf die Trennfunkstrecken ein Mangel am Mietobjekt gegeben war. Zu prüfen bleibt, ob die ausserordentliche Kündigung vor diesem Hintergrund zulässig war.

3.

Die Beschwerdeführer bestreiten, im Zeitpunkt der Kündigung Kenntnis von der Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken gehabt zu haben. Davon hätten sie erst aus dem Bericht des Zeugen E., der die Liegenschaft geprüft hat, nachdem die Beschwerdegegnerin die Kündigung bereits ausgesprochen hatte, Kenntnis erhalten.

3.1. Nach **Art. 259b lit. a OR** kann der Mieter, wenn der Vermieter einen Mangel kennt und ihn nicht innert angemessener Frist beseitigt, fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt. Die Beschwerdeführer weisen zu Recht darauf hin, dass **die Kenntnis des Mangels durch den Vermieter eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der fristlosen Kündigung ist.**

3.2. Die Vorinstanz äussert sich zu diesem Punkt nur im Rahmen der geltend gemachten Mietzinsreduktion für den Monat Januar 2013. Sie führt aus, soweit die Beschwerdeführer behaupteten, ihnen seien die Mängel erst gegen Ende Januar 2013 zur Kenntnis gelangt, handle es sich dabei um eine neue Behauptung, die als unzulässiges Novum zu qualifizieren sei. Andererseits ergäben sich die Mängel klar aus der dreiseitigen Beilage zum Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 27. Dezember 2012. Diese Beilage befinde sich in den edierten Akten der Schlichtungsbehörde und liste die Mängel detailliert auf.

3.3. Die Beschwerdeführer machen mit Aktenhinweis geltend, sie hätten die Kenntnis der Gefährlichkeit im Kündigungszeitpunkt schon erstinstanzlich bestritten. Die Beschwerdegegnerin habe im Berufungsverfahren selbst ausgeführt, der Beschwerdeführer 1 sei anlässlich der Besichtigung am 31. Januar 2013 über den Mangel informiert worden. Die Parteien seien sich einig gewesen, dass die Beschwerdeführer von der bestrittenen Gefährlichkeit der eingebauten Trennfunkstrecken erst am 31. Januar 2013 Kenntnis hatten. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Vorinstanz hätte nicht von sich aus Sachverhaltsermittlungen anstellen dürfen. Zudem machen sie geltend, dass die in der Beilage zum Schreiben vom 27. Dezember 2012 gerügten Mängel gerade nicht die Trennfunkstrecken betrafen, sondern die allgemeinen Beanstandungen der elektrosensiblen Beschwerdegegnerin, die aber keine fristlose Kündigung zu rechtfertigen vermöchten.

3.3.1. Die Rüge, es handle sich nicht um ein unzulässiges Novum, ist offensichtlich begründet. Die Beschwerdeführer verweisen auf eine Stelle in der Klageantwort/Widerklage, an der sie vor Bezirksgericht unter dem Titel "Kenntnis des Mangels durch die Vermieter" in der Tat ausführten, sie hätten erst an der Inspektion der Elektroinstallationen vom 31. Januar 2013 die sichere Kenntnis darüber erhalten, dass am Mietobjekt ein Mangel vorhanden war. Nach den Arbeiten von F., welche auf Wunsch der Beschwerdegegnerin veranlasst worden seien, sei zwar womöglich ein Mangel vorhanden gewesen. **Die Vermieter hätten davon jedoch erst am 31. Januar 2013 (also nach der Kündigung der Beschwerdegegnerin) Kenntnis erhalten.** Vor diesem Hintergrund erweist sich die Annahme der Vorinstanz, die entsprechende Behauptung sei neu, als offensichtlich unrichtig.

3.3.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, da vor der Berufungsinstanz kein offenes Novenrecht gelte, dürfe sich die Berufungsinstanz bei der Überprüfung des Sachverhalts nach Art. 310 lit. b ZPO nicht einfach von Amtes wegen auf neue Tatsachen stützen, währendem dies den Parteien verwehrt sei. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer wäre indessen in Bezug auf die Beilage zum Schreiben vom 27. Dezember 2012 ein Abstellen auf die Akten der Mietschlichtungsstelle zur Sachverhaltsermittlung gar nicht notwendig gewesen, da sich das Schreiben inkl. Protokoll der Mängel als KB 23 auch in den Kläg. Bel. des Bezirksgericht befindet. **Davon abgesehen kann die Rechtsmittelinstanz im Berufungsverfahren nach Art. 316 Abs. 3 ZPO Beweise abnehmen, und gemäss Art. 153 ZPO kann das Gericht auch bei einer nicht streitigen Tatsache von Amtes wegen Beweis erheben, wenn an der Richtigkeit erhebliche Zweifel bestehen. Insoweit ist die Bindung des**

Gerichts nicht dieselbe wie diejenige der Parteien. Voraussetzung ist jedoch, dass das rechtliche Gehör der Parteien gewahrt bleibt (Urteil des Bundesgerichts 4A_375/2016 vom 8. Februar 2017 E. 5.3.3 f.).

3.3.3. In diesem Punkt und in Bezug auf die Würdigung des Mängelprotokolls ist der angefochtene Entscheid allerdings ohnehin problematisch. Die Beschwerdeführer machen geltend, aus dem Protokoll ergebe sich nicht, dass sie vom Mangel der Gefährlichkeit der eingebauten Trennfunkstrecken bereits an diesem Datum Kenntnis gehabt hätten. In der Tat fällt auf, dass die Beschwerdegegnerin in der Beilage zu ihrem Schreiben zwar beschreibt, was bisher alles unternommen wurde, um die Probleme an den elektrischen Anlagen zu beheben. Diese Aufzählung schliesst vor der Zusammenfassung aber damit, am 24. Dezember 2012 sei Herr F. nochmals vor Ort gewesen. Der Besitzer sei präsent gewesen. Die sehr starke Elektrofildstrahlung sei sogar aussen rund um das Haus messbar. Ohne die Ausführung von der dritten Sanierungsmassnahme könne Herr F. nichts weiteres machen. Erst am 24. Dezember 2012 hätten ihr die Besitzer mündlich mitgeteilt, dass sie die riesige Elektrofildstrahlung nicht sanieren würden. Auf Anweisung und Empfehlung von Herr F. sei das Haus seit dem 24. Dezember 2012 ganzheitlich ohne Strom. Für kurze Zeit könne das eine oder andere Gerät unter Strom gestellt werden. Am besten während einer Abwesenheit. Diese Ausführungen lassen erkennen, dass in den Augen der Beschwerdegegnerin die riesige Elektrofildstrahlung das andauernde Problem darstellte, dem mit der dritten Sanierungsmassnahme begegnet werden sollte. Woraus sich aber ergeben sollte, dass die Beschwerdeführer daraus die Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken hätten erkennen können, erklärt die Vorinstanz nicht. Zwar folgt aus der Behauptung, der Beschwerdeführer 1 sei anlässlich der Besichtigung am 31. Januar 2013 über den Mangel informiert worden, nicht zwingend, dass er davon vorher keine Kenntnis hatte, denn die Information könnte auch eine blosser Bestätigung (durch einen Fachmann) eines bereits gerügten oder sonst bekannten Mangels darstellen. **Aus dem angefochtenen Entscheid wird aber nicht ersichtlich, woraus sich eine derartige Kenntnis ergeben sollte, und die Beschwerdegegnerin zeigt in der Beschwerdeantwort nicht rechtsgenügend auf, dass sie Entsprechendes behauptet hätte. Die Feststellung der Vorinstanz, die Mängel ergäben sich klar aus der Beilage zum Schreiben vom 27. Dezember 2012, erweist sich in Bezug auf die Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken als offensichtlich unzutreffend.**

3.3.4. Art. 259b lit. a OR knüpft an einen Mangel an, der die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt und den der Vermieter trotz Kenntnis nicht innert angemessener Frist beseitigt. Sieht die Vorinstanz die Beeinträchtigung der Tauglichkeit in der Gefährlichkeit der eingebauten Trennfunkstrecken, dann muss den Beschwerdeführern diese Gefährlichkeit bekannt gewesen sein. Die Beanstandung bezüglich der Elektrofildstrahlung und anderer Mängel genügt diesbezüglich nicht. Nicht behandelt hat die Vorinstanz allerdings die Frage, inwieweit die im Protokoll aufgelisteten und damit jedenfalls bekannten Mängel, wie namentlich die Elektrofildstrahlung, tatsächlich bestanden und die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch allenfalls ausschlossen oder erheblich beeinträchtigten. Die Beschwerdeführer bestreiten diesbezügliche Mängel und lasten die Probleme der Elektrosensibilität der Beschwerdegegnerin an. Damit wird zu prüfen sein, ob die Elektrofildstrahlung und die übrigen im Protokoll beanstandeten Mängel tatsächlich bestanden und unabhängig von der Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen vermochten. **Ob der Elektrosensibilität der Beschwerdegegnerin diesbezüglich Bedeutung zukommt, hängt von der mit Abschluss des Mietvertrages getroffenen Vereinbarung ab: Hatten die Beschwerdeführer bei Vertragsschluss keine Kenntnis von der Elektrosensibilität der Beschwerdegegnerin und haben sie auch implizit keine Zusicherungen bezüglich der Elektrofildstrahlung abgegeben** (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.291/2000 vom 11. April 2001 E. 4b), kann die Beschwerdegegnerin die Mangelhaftigkeit der Mietsache nicht mit Blick auf ihre Elektrosensibilität begründen, sondern es ist ein objektiver Massstab anzulegen (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, N. 23 zu Art. 256 OR). **Subjektive Elemente sind dagegen bei der**

Beurteilung der Mangelhaftigkeit zu berücksichtigen, soweit sie ausdrücklich oder konkludent Eingang in den Mietvertrag gefunden haben (RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 35 Vorbemerkungen zu Art. 258 - 259i OR; DAVID LACHAT UND ANDERE, Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 205 Rz. 9.1.2.10; HIGI, a.a.O., N. 23 f. zu Art. 256 OR; MARINO MONTINI/DAVID BOUVERAT, in: Droit du bail à loyer et à ferme, François Bohnet und andere [Hrsg.], 2. Aufl. 2017, N. 33 zu Art. 256 OR; vgl. auch zit. Urteil 4C.291/2000 E. 4b e contrario). **Wie es sich damit verhält, wird die Vorinstanz zu klären haben.**

4.

An der Sache vorbei gehen dagegen die Rügen, wonach die Beschwerdegegnerin die Verantwortung für den bestrittenen Mangel trage. Selbst wenn die Änderungen an den Elektroinstallationen, insbesondere die Trennfunkstrecken, einzig und allein auf Wunsch der Beschwerdegegnerin erfolgt sein sollten, sie F. beim Einbau behilflich war und darüber aufgeklärt worden sein sollte, dass die Trennfunkstrecken nicht an allen Orten eingebaut werden dürften, würde sie dies für die Mängel nicht verantwortlich machen. Denn die Beschwerdegegnerin hat den Einbau nicht selbständig auf eigene Gefahr vorgenommen, sondern die Beschwerdeführer haben über den Einbau entschieden. Dass dieser im Interesse der Beschwerdegegnerin erfolgte und sie dabei half, ändert daran nichts. Auch führt die Abmahnung bezüglich der Zulässigkeit des Einbaus nicht dazu, dass sie damit hätte rechnen müssen, nach dem Einbau bestehe bei Anschluss eines fehlerhaften Geräts eine Gefahr für Personen. Auf diese Gefahr war sie nicht hingewiesen worden. In der zu beurteilenden Situation war es vielmehr Sache des deswegen beigezogenen Fachmanns F., eine Lösung vorzuschlagen, die keine Gefahr für Personen darstellt. Soweit sich die Beschwerdeführer in Bezug auf das Nachschieben des Kündigungsgrundes der Trennfunkstrecken auf Missbrauch berufen, kommt ihren Ausführungen allerdings keine selbständige Bedeutung zu. Da sie im Kündigungszeitpunkt keine Kenntnis vom nachgeschobenen Mangel hatten, wäre eine Kündigung gestützt auf diesen ohnehin nicht gerechtfertigt, ohne dass sich die Frage eines Missbrauchs stellt. Auch die Frage, ob für die Beschwerdeführer erkennbar war, aufgrund welcher Mängel gekündigt wurde, betrifft dasselbe Thema. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

5.

Nicht stichhaltig ist die Beschwerde schliesslich auch, soweit darin die angeblich ungenügende Substanziierung des Schadens durch die Beschwerdegegnerin thematisiert wird. Die Beschwerdeführer anerkennen selbst, die Beschwerdegegnerin habe in ihrer Klage zehn einzelne Schadenersatzpositionen aufgezählt. Sie bemängeln, es sei nicht erkennbar gewesen, weshalb welcher Schaden geltend gemacht worden sei und auch auf die Beweismittel sei nicht konkret verwiesen worden. Auch seien Schadenersatzpositionen aufgeführt worden, die mit keinerlei Datumsangaben versehen gewesen seien.

5.1. Inwieweit unter Geltung der Verhandlungsmaxime Tatsachen zu behaupten und zu substantiieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (BGE 127 III 365 E. 2b S. 368; Urteil des Bundesgerichts 4A_57/2014 vom 8. Mai 2014 E. 1.3.3). **Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden** (BGE 136 III 322 E. 3.4.2 S. 328; Urteil des Bundesgerichts 4A_591/2012 vom 20. Februar 2013 E. 2.1). **Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt** (Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2; vgl. auch BGE 127 III 365 E. 2b S. 368; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 4.1).

5.2. Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei vorweg zu entkräften (zit. Urteil 4A_591/2012 E. 3.2 mit Hinweisen). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365 E. 2b S. 368 mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen zit. Urteil 4A_281/2017 E. 4.2).

5.3. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss. Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substanziierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet. Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substanziierte Bestreitung. Diese sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substanziierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (BGE 141 III 433 E. 2.6 mit Hinweisen). Eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substanziiieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat (Urteil 4A_225/2011 vom 15. Juli 2011 E. 2.3 mit Hinweis; vgl. zum Ganzen zit. Urteil 4A_281/2017 E. 4.3).

5.4. Indem die Beschwerdegegnerin die einzelnen Schadenspositionen aufgeführt hat, hat sie den Sachverhalt in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet. Nun war es an den Beschwerdeführern im Rahmen der Bestreitung klarzustellen, ob sie diese Schadenspositionen im Quantitativ bestritten und auf weitere Informationen angewiesen waren, oder ob sie die geltend gemachten Posten der Höhe nach akzeptierten und den Schadenersatzanspruch lediglich aus anderen Gründen (namentlich der angeblich fehlenden Mangelhaftigkeit der Installation) bestritten. Bevor darüber Klarheit besteht, war die Beschwerdegegnerin nicht gehalten, die einzelnen Schadenspositionen weiter zu substanziiieren. Denn nur bei einer hinreichenden Bestreitung müssen die Behauptungen allenfalls weiter substanziiert und bewiesen werden. Dass eine in diesem Sinne hinreichende Bestreitung erfolgte, ist nicht festgestellt und zeigen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auf. Der Verweis auf eine Aktenstelle und die Behauptung, dort sei eine hinreichende Bestreitung erfolgt, ist diesbezüglich zwar notwendig, aber nicht genügend, da in der Beschwerdeschrift selbst (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 133 II 396 E. 3.2 S. 399 f.; je mit Hinweisen) kurz darzulegen ist, inwiefern die Vorbringen der Beschwerdegegnerin in einer Art bestritten wurden, die erkennen liess, dass über die Höhe des tatsächlich entstandenen Schadens Beweis zu führen war.

5.5. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, entgegen den Feststellungen der Vorinstanz hätten sie auf die mangelnde Substanziierung hingewiesen, können sie daraus nichts ableiten, denn nach ihren eigenen Angaben haben sie erst im schriftlichen Schlussvortrag auf diesen Umstand hingewiesen, da die Beschwerdegegnerin andernfalls ihre Klageschrift hätte nachbessern können. Es ging den Beschwerdeführern also gerade nicht darum, die behauptungsbelastete Partei erkennen zu lassen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substanziiieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat (zit. Urteile 4A_281/2017 E. 4.3; 4A_225/2011 E. 2.3 mit Hinweis). Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Schaden (mit Ausnahme der Frage der Verletzung der Schadenminderungspflicht) für grundsätzlich unbestritten erachtete.

5.6. Indem die Beschwerdeführer zur Schadenminderungspflicht ausführen, es stelle sich dabei gerade nicht die Frage, ob die getroffene Alternative in einem angemessenen Verhältnis zur ursprünglichen Situation steht, geht ihre Argumentation fehl. Denn gerade dieser Aspekt ist es, dem bei der Frage der Zumutbarkeit Bedeutung zukommt. Dass die Beschwerdegegnerin nach den Ausführungen der Beschwerdeführer neben ihrem Aufenthalt in einem 4-Sternehotel auch 4 Tage in einem B + B Logement für Fr. 30.-- pro Nacht übernachtete, lässt nicht zwingend darauf schliessen, als Ersatz für das 5 ½-Zimmerhaus wäre auch ein längerer Aufenthalt im B + B Logement zumutbar gewesen.

6.

Die Beschwerdeführer beanstanden den angefochtenen Entscheid sodann, in Bezug auf die Rückforderung von Nebenkosten durch die Beschwerdegegnerin. Sie machen mit Aktenhinweis geltend, entgegen der aktenwidrigen Feststellung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführer die Belege zur Nebenkostenabrechnung dem Gericht erst mit ihrer Eingabe vom 18. August 2014 eingereicht hätten, sei der Beschwerdegegnerin die bereinigte Nebenkostenabrechnung sowie die dazugehörenden Belege bereits am 30. Juni 2014 zugestellt worden. Sie habe sich aber erst am 17. September 2014 dazu vernehmen lassen. Folglich habe sie die Frist von 30 Tagen gemäss Ziffer 3.3.5 der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (wonach allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter so bald als möglich mitzuteilen sind und der Mieter, sofern keine Einigung erfolgt, innert 30 Tagen nach Erhalt die Schlichtungsstelle anzurufen hat) unbenutzt verstreichen lassen. Die Beschwerdeführer sind unter Hinweis auf kantonale Rechtsprechung der Auffassung, dies habe zumindest eine Beweislastumkehr zur Folge. Wie es sich damit im Einzelnen verhält, braucht nicht abgeklärt zu werden. Zwar trifft es zu, dass die Beschwerdeführer in einer Eingabe vom 30. Juni 2014 eine bereinigte Nebenkostenabrechnung vornahmen und diese und gewisse Belege dem Gericht einreichten. Einerseits wurde aber mit der Eingabe vom 18. August 2014, auf welche die Vorinstanz abstellte, auch eine Beilage eingereicht, die in der Eingabe vom 30. Juni 2014 noch nicht eingereicht worden war. Andererseits führt die Vorinstanz aus, auch wenn sich die Parteien nicht geeinigt hätten, habe sich die Beschwerdegegnerin nicht innert dreissig Tagen an die Schlichtungsbehörde wenden müssen. Solches könne entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer bei einem bereits hängigen Gerichtsverfahren (u.a. über die Nebenkosten) vom Mieter nicht verlangt werden. Mit beiden Aspekten setzen sich die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auseinander. Mangels hinreichender Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid ist darauf nicht einzugehen.

7.

In Bezug auf die Widerklage kommt der Frage, ob die Kündigung zu Unrecht ausgesprochen wurde, massgebende Bedeutung zu. Darüber wird im Rahmen der Rückweisung neu zu entscheiden sein. Mit Blick auf das Ergebnis wird die Vorinstanz gegebenenfalls die Widerklage neu zu behandeln haben.

8.

Damit ist die Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung zurückzuweisen. Die Beschwerde erweist sich zwar nur in einem, aber einem wesentlichen Punkt als begründet. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor Bundesgericht kosten- und entschädigungspflichtig. Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Beschwerde, ihnen sei Gelegenheit einzuräumen, ihre entsprechenden Aufwendungen zu beziffern. Nach Art. 12 Abs. 1 des Reglements vom 31. März 2006 über die Parteientschädigung und die Entschädigung für die amtliche Vertretung im Verfahren vor dem Bundesgericht (SR 173.110.210.3; nachfolgend: Reglement) setzt das Bundesgericht die Entschädigung aufgrund der Akten fest. Ohnehin war für die Ausarbeitung der Beschwerde objektiv kein besonderer Aufwand notwendig und auch in der Beschwerdereplik werden im Wesentlichen nicht (die einzig zulässigen) Ausführungen gemacht, zu denen erst die Beschwerdeantwort Anlass gegeben hätte, sondern es wird auf die Beschwerde verwiesen und am dort dargelegten Standpunkt festgehalten. Unter diesen Umständen ist die Parteientschädigung auf

den vom Bundesgericht in derartigen Fällen praxisgemäss nach Streitwert berechneten Betrag festzulegen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 26. März 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak