



**Kantonsgericht von Graubünden  
Dretgira chantunala dal Grischun  
Tribunale cantonale dei Grigioni**

Ref.:  
ZK2 09 1

Chur, 24. März 2009

Schriftlich mitgeteilt am:

## **Urteil**

### **II. Zivilkammer**

Vorsitz                   Kantonsrichter Hubert  
RichterInnen         Kantonsrichter Bochsler und Kantonsrichterin Michael Dürst  
Redaktion             Aktuarin Mosca

In der zivilrechtlichen Berufung

des Z., und der X., Kläger und Berufungskläger, beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Diego Quinter, Goldgasse 11, 7002 Chur,

gegen

das Urteil des Bezirksgerichts Hinterrhein vom 30. Oktober 2008, mitgeteilt am 9. Dezember 2008, in Sachen der Kläger und Berufungskläger gegen Y., Beklagte und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Elisabeth Blumer, Quaderstrasse 5, 7002 Chur,

betreffend Mietstreitigkeiten.

hat sich ergeben:

## I. Sachverhalt

A. X. und Z. als Mieter und Y. als Vermieterin haben am 15. Juli 2005 einen Mietvertrag betreffend ein 7-Zimmer-Haus mit Stall, Garten und Parkplätzen an der A. in B., unterzeichnet. Mietbeginn war der 1. August 2005. Der Mietzins wurde auf Fr. 1'500.--inklusive Garage/Parkplatz, exklusive Nebenkosten festgelegt. Weiter vereinbarten die Parteien eine Kündigungsfrist von drei Monaten und Kündigungstermine auf Ende März, Ende Juni sowie Ende September.

Am 10. Oktober 2005 schlossen X. und Y. zudem einen Mietvertrag betreffend das sich im gleichen Haus befindliche Ladenlokal ab. Sie einigten sich auf einen Monatszins von Fr. 500.-- bei einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils per Ende März und Ende September.

B. Gemäss Ausführungen der Mieter ist die Vermieterin ihrer Pflicht zur Behebung von schweren Mängeln nicht nachgekommen, weshalb sie teilweise aus Sicherheitsgründen gezwungen gewesen seien, die Mängel selbst zu beheben. Für ihre Aufwendungen forderten sie Ersatz. Y. gab in diesem Zusammenhang an, die Mieter hätten seit September 2007 nur noch Fr. 1'000.-- Miete statt den vereinbarten monatlichen Fr. 1'500.-- bezahlt. In eine Verrechnung der Aufwendungen mit den ausstehenden Mietzinsen habe sie nicht eingewilligt.

C. Im April 2006 stellte Y. den Mietern eine (undatierte) Kündigung ohne amtliches Formular und am 22. Mai 2006 eine Kündigung mit amtlichem Formular zu, welche X. und Z. bei der Schlichtungsbehörde im Mietwesen des Bezirks Hinterrhein anfochten. Da die Kündigung den Mietern nicht je separat zugestellt worden war, erachtete die Schlichtungsbehörde die Kündigung mit Entscheid vom 26. Juli 2006, mitgeteilt am 8. August 2006, als ungültig. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

D. In der Folge kündigte Y. das Mietverhältnis per 30. September 2007 mit zwei separaten Schreiben an X. und Z.. Diese Kündigungen datieren vom 17. April 2007. Mit Eingabe vom 22. Mai 2007 gelangten die Mieter erneut an die Schlichtungsbehörde im Mietwesen des Bezirks Hinterrhein. Letztere gewährte mit Entscheid vom 25. September 2007 eine Erstreckung des bestehenden Mietverhältnisses bis zum 30. September 2008. Das Protokoll der Schlichtungsverhandlung wurde am 11. Dezember 2007 ausgestellt und den Parteien mitgeteilt.

E. X. und Z. prosequierten in der Folge die Streitsache mit Prozesseingabe vom 11. Januar 2008 an das Bezirksgericht Hinterrhein. Sie beantragten:

- „1. Die Kündigung vom 17.04.2007 sei infolge Ungültigkeit aufzuheben und es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis unter den Parteien betreffend das 7-Zimmer-Haus an der A. in B. gemäss Vertrag vom 15.07.2005 weiter andauert.
2. Eventualiter sei das in Ziff. 1 hiervor erwähnte Mietverhältnis bis 30.06.2014 zu erstrecken.
3. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegnerin.

Y. liess mit Prozessantwort vom 13. März 2008 die kostenfällige Abweisung der Klage beantragen. Am 30. April 2008 reichten X. und Z. die Replik mit unverändertem Rechtsbegehren ein. Die Duplik datiert vom 22. Mai 2008.

F. Am 30. Oktober 2008 führte das Bezirksgericht Hinterrhein einen Augenschein in Anwesenheit von X., Z. und den beiden Rechtsvertretern der Parteien an der A. in B. durch.

G. Mit Urteil vom 30. Oktober 2008, mitgeteilt am 9. Dezember 2008, erkannte das Bezirksgericht Hinterrhein:

- „1. Die Klage wird teilweise gutgeheissen und das Mietverhältnis zwischen den Parteien bis zum 30. September 2009 erstreckt.
2. Die Kosten des Bezirksgerichts Hinterrhein, bestehend aus:

- Gerichtsgebühren	Fr.	4'948.90
- Schreibgebühren	Fr.	720.00
Total	Fr.	5'668.90

*gehen zu 9/10, nämlich Fr. 5'102.00 zu Lasten der Kläger und zu 1/10, nämlich Fr. 566.90 zu Lasten der Beklagten. Die Auslagen werden unter Vorbehalt der Rückforderung der die Kosten der unentgeltlichen Prozessführung tragenden Gemeinde B. (für die Kläger) und der Gemeinde F. (für die Beklagte) in Rechnung gestellt.*

*Die Kläger haben die Beklagte mit Fr. 4'765.45 ausseramtlich zu entschädigen.*

*Die Parteivertreter haben dem Gericht bis am 15. Januar 2000 ihre tarifgemässen Honorarnoten einzureichen (Art. 47 Abs. 4 ZPO).*

3. (Mitteilung)“

H. Dagegen liessen X. und Z. am 30. Dezember 2008 Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden erheben. Sie beantragen:

- „1. Das angefochtene Urteil sei insoweit aufzuheben, als das die Klage der Berufungskläger nicht vollumfänglich gutgeheissen wurde und es sei die Kündigung vom 17.04.2007 infolge Ungültigkeit aufzuheben unter gleichzeitiger Feststellung, dass das Mietverhältnis unter den Parteien betreffend das 7-Zimmer-Haus an der A. in B. gemäss Vertrag vom 15.07.2005 weiter andauert.

2. *Eventualiter sei das in Ziffer 1 hiervor erwähnte Mietverhältnis bis 30.06.2014 zu erstrecken.*
3. *In verfahrensmässiger Hinsicht beantragen wir*
  - a) *die Durchführung eines Augenscheins und*
  - b) *Edition aus Händen der Schlichtungsbehörde im Mietwesen des Bezirks Hinterrhein, B.: sämtliche Akten in den beiden Verfahren Anfechtung Kündigung und Mietersteckung (Verhandlung 25.09.07) und Anfechtung Kündigung (Verhandlung 26.07.06), soweit sie sich nicht (mehr) bei den Verfahrensakten befinden.*
4. *Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge für das vorinstanzliche sowie auch für das kantonsgerichtliche Verfahren zu lasten der Beklagten.“*

Die Vorinstanz verzichtete mit Schreiben vom 5. Januar 2009 auf eine Vernehmlassung.

I. Mit Beweisverfügung vom 9. Februar 2009 lehnte der Vorsitzende der II. Zivilkammer die Durchführung eines Augenscheins ab. Der Antrag betreffend Edition wurde - da die mit der Berufungserklärung zur Edition verlangten Akten sich bereits bei den Verfahrensakten befanden - als gegenstandslos abgeschrieben.

J. Am 24. März 2009 fand die mündliche Berufungsverhandlung vor dem Kantonsgericht von Graubünden statt. Anwesend waren die Berufungsklägerin X., ihr Rechtsvertreter, Rechtsanwalt Quinter, die Berufungsbeklagte Y. mit ihrer Rechtsvertreterin, Rechtsanwältin Blumer, sowie der Amtsvormund C.. Rechtsanwalt Quinter bestätigte und begründete in seinem Parteivortrag die Anträge gemäss der schriftlichen Berufungserklärung vom 30. Dezember 2008. Rechtsanwältin Blumer beantragte die kostenfällige Abweisung der Berufung. Beide Rechtsvertreter gaben von ihren Vorträgen eine schriftliche Ausführung zu den Akten.

K. Die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts fällte am 24. März 2009 ein Urteil in dieser Angelegenheit und teilte dieses den Parteien am 3. April 2009 mit Kurzbeurteilung (Art. 121 Abs. 2 ZPO) mit. Mit Schreiben vom 5. Mai 2009 liessen X. und Z. eine vollständige, schriftlich begründete Ausfertigung des Entscheids beantragen.

Auf die Erwägungen im angefochtenen Urteil sowie auf die Ausführungen der Rechtsvertreter der Parteien in den Rechtsschriften und anlässlich der Berufungsverhandlung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

1. Gegen Urteile der Bezirksgerichte über vermögensrechtliche Streitigkeiten im Betrag von über Fr. 8'000.-- kann Berufung an das Kantonsgericht ergriffen werden (Art. 218 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 19 ZPO). Die Berufung ist innert der peremptorischen Frist von 20 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung des Urteils zu erklären und hat die formulierten Anträge auf Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und der Beurteile sowie neue Einreden, soweit solche noch zulässig sind, zu enthalten (Art. 219 Abs. 1 ZPO). Diesen Anforderungen vermag die vorliegende Berufung zu genügen.

2.a) Im vorliegenden Fall stellt sich zunächst die Frage, ob die Kündigungen vom 17. April 2007 fristgerecht angefochten worden sind. Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang erwogen, dass nicht festgestellt werden könne, ob die Kündigungsschreiben schon am Tag nach der Datierung der Kündigung, am 18. April 2007, oder innerhalb der siebentätigen Abholfrist tatsächlich entgegengenommen worden seien. Im ersten Fall sei die Anfechtung, mit Poststempel vom 22. Mai 2007, verspätet, im letzten Fall - je nach Abholtag - gerade noch rechtzeitig. In Anwendung der allgemeinen Beweislastregeln (Art. 8 ZGB) ging die Vorinstanz davon aus, dass die Kläger die Rechtzeitigkeit der Kündigungsanfechtung und damit auch die tatsächliche Entgegennahme der Kündigungen zu beweisen, oder aber die Folge der Beweislosigkeit zu tragen haben. Schliesslich kam das Bezirksgericht Hinterrhein zum Schluss, dass die Anfechtung der Kündigungen verspätet erfolgt sei.

b) Dieser Schlussfolgerung ist – wie noch zu zeigen sein wird – im Ergebnis zuzustimmen. Die Parteien können ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben (Art. 266a Abs. 1 OR). Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen (Art. 273 Abs. 1 OR). Will der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, so muss er das Begehren der Schlichtungsbehörde einreichen, bei einem unbefristeten Mietverhältnis innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR). Bei den in Art. 273 OR genannten Fristen handelt es sich um prozessuale Verwirkungsfristen des Bundesrechts, die von der entscheidenden Instanz von Amtes wegen zu beachten sind und weder verlängert noch wiederhergestellt werden können (Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4. Aufl., Basel 2007, N 3 zu Art. 273 OR). Für die Einhaltung einer Verwirkungsfrist trägt stets der das Recht Ausübende die Beweislast (BGE 118 II 142 E. 3.a mit weiteren Hinweisen). Der Nachweis einer Fristwah-

zung beinhaltet einerseits den Tag des Fristbeginns, andererseits jenen der Rechtsausübung (BGE 118 II 142 E. 3a; Kummer, Berner Kommentar, Band I, 1. Abteilung, Einleitung, Bern 1966, N 151 zu Art. 8 ZGB). Für die Einhaltung der Fristen nach Art. 273 OR sind dies der Tag, an dem die Kündigung in Empfang genommen wurde und jener, an welchem das Begehren um Anfechtung der Kündigung respektive Erstreckung des Mietverhältnisses gestellt wurde. Für die Empfangnahme der Kündigung gilt die eingeschränkte Empfangstheorie mit Zustellfiktion nach Ablauf der 7-tägigen Abholfrist bei eingeschriebener Post (Weber, Basler Kommentar, a.a.O., N 3a zu Art. 373 OR).

Aufgrund des bei den Akten liegenden Zustellcouverts ist ersichtlich, dass das undatierte Anfechtungsbegehren am 22. Mai 2007 gestellt wurde. Die Kündigungen datieren, wie bereits ausgeführt, vom 17. April 2007. Wann diese Kündigungen versandt wurden, ist unbekannt. Das Empfangsdatum der Kündigungen ist ebenfalls nicht nachgewiesen. Bei den Akten liegt kein Dokument, welches den Empfang belegen würde. Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, ist die Anfechtung verspätet, falls die Kündigungen am 18. April 2008 zugestellt worden sind. Sind die Kündigungen erst innerhalb der siebentägigen Abholfrist entgegengenommen worden, so wäre die Anfechtung - je nach Abholtag - gerade noch rechtzeitig. Die Beweislast obliegt nach dem oben Ausgeführten den Mietern. Es wäre somit an ihnen gelegen, das Zustellcouvert als Beweismittel für das Zustelldatum aufzubewahren und dem Gericht einzureichen. Da vorliegend weder das Versanddatum noch das Empfangsdatum der Kündigungen nachgewiesen wurde, steht nicht fest, ob die Frist von Art. 273 OR eingehalten wurde. Daran ändert auch der Hinweis der Berufungskläger auf kB 14 nichts. Den Briefen von E. (damalige Beiständin von Y.) vom 3. Juni 2007 an die Schlichtungsbehörde sowie vom 20. April 2007 an D. (Sozialamt) ergeht, dass E. offenbar am 19. April 2007 bei X. war und ihr die Kündigung ankündigte (vgl. kB 14 und Editionsakten). Im Schreiben vom 20. April 2007 an D. wird zudem festgehalten: „Die Kündigungen **sind** selbstverständlich mit dem offiziellen Formular **erfolgt**“. Demnach waren die Kündigungen spätestens am 20. April 2007 erfolgt. Die Schreiben schliessen aber auch eine frühere Kündigung keineswegs aus. Namentlich ist durchaus möglich, dass die Kündigungen am 19. April 2007 versandt und tags darauf in Empfang genommen wurden, womit die Anfechtungsfrist nicht eingehalten wäre. Demnach bleibt es letztlich bei der von den Berufungsklägern zu vertretenden Beweislosigkeit.

c) Die Berufungskläger werfen Y. vor, sie habe zu keinem Zeitpunkt reklamiert, die Anfechtungen seien zu spät erfolgt. Dies obwohl sie anfänglich von einem vollamtlich tätigen Beistand und später von einer Rechtsanwältin vertreten worden sei.

Dieser Vorwurf zielt ins Leere, zumal es sich bei den in Art. 273 OR genannten Fristen um Verwirkungsfristen des Bundesrechts handelt, deren Einhaltung von Amtes wegen und auch ohne entsprechende Parteivorbringen zu prüfen sind (vgl. Weber, Basler Kommentar, a.a.O., N 3 zu Art. 273 OR).

Die Berufungskläger rügen sodann, sowohl die Schlichtungsbehörde als auch die Vorinstanz hätten – falls die Anfechtung tatsächlich verspätet erfolgt wäre – ihre Pflicht verletzt, indem sie gar nicht respektive verspätet die Rechtzeitigkeit der Anfechtungen von Amtes wegen überprüft hätten. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Art. 274 d Abs. 3 OR schreibt vor, dass Schlichtungsbehörde und Richter den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen und die Beweise nach freiem Ermessen würdigen. Die Parteien haben alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorzulegen. Die Bestimmung statuiert den Grundsatz der sozialen Untersuchungsmaxime, respektive eine gemilderte Verhandlungsmaxime, nicht aber eine Officialmaxime im umfassenden Sinne (BGE 125 III 231 E. 4.a). Auch im Rahmen des Verfahrens um einen mietrechtlichen Anspruch bleibt es Sache der Parteien, dem Gericht das Tatsächliche des Streites vorzutragen und die Beweismittel zu nennen. Die Parteien sind weder von der Beweisführungspflicht befreit noch wird die Beweislastverteilung verändert. Das Gericht hat lediglich, aber immerhin, eine Fragepflicht auszuüben, die Parteien auf ihre Mitwirkungspflicht sowie das Beibringen von Beweisen hinzuweisen (SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, Art. 274d OR N 19a). Vorliegend ist die Vorinstanz dieser Pflicht nachgekommen, indem sie die Berufungskläger zum fraglichen Thema anlässlich der Hauptverhandlung befragt hat (vgl. Protokoll der vorinstanzlichen Hauptverhandlung). Dabei sagte X. aus, die Kündigungen seien per eingeschriebener Sendung zugestellt worden. Sie nehme die Post normalerweise immer gleich entgegen. Einen Beleg für den Nachweis des Empfangsdatums legten die Berufungskläger nicht vor. Entgegen der Ansicht der Berufungskläger wäre es aber an ihnen gelegen, die notwendigen Belege dem Gericht einzureichen, um die Einhaltung der Verwirkungsfrist zu beweisen.

d) Im Resultat kann somit festgehalten werden, dass die Berufungskläger die Einhaltung der 30-tägigen Anfechtungsfrist der Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde nicht nachgewiesen haben. Sie haben die Folge der Beweislosigkeit zu tragen, weshalb die Berufung abzuweisen ist.

3. Selbst wenn die Anfechtungen nachweislich innert Frist erfolgt wären, müsste die Berufung abgewiesen werden.

a) Die Berufungskläger machen in der Hauptsache geltend, das Mietverhältnis sei bereits einmal am 22. Mai 2006 gekündigt worden. Die Schlichtungsbehörde habe mit Entscheid vom 8. August 2006 diese Kündigung für ungültig erklärt. Dies habe einen dreijährigen Kündigungsschutz im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 und 3 OR ausgelöst. Gemäss diesen Bestimmungen sei die durch den Vermieter ausgestellte Kündigung anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird vor drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist (lit. e Ziff. 1) oder auf die Anrufung des Richters verzichtet hat (lit. e Ziff. 3). Die Kündigungen vom 17. April 2007 seien darum infolge Ungültigkeit aufzuheben. Die Berufungskläger übersehen bei ihrer Argumentation, dass eine Kündigung nach Abschluss eines Verfahrens dann möglich ist, wenn eine vorausgegangene Kündigung wegen eines Fehlers mit Bagatelldarakter (meist wegen eines Formfehlers) sich als nichtig erwiesen hat (Weber, Basler Kommentar, a.a.O., N 27 zu Art 271/271a OR mit weiteren Hinweisen). In der Praxis wird die Wiederholung einer formnichtigen Kündigung zugelassen (Lachat/Stoll, Brunner, Mietrecht für die Praxis, 5. Aufl., Zürich 2002, S. 543). Vorliegend hat es die Vermieterin unterlassen, die Kündigung vom 22. Mai 2006 an beide Mieter je separat zuzustellen. Dabei handelt es sich um einen Formfehler mit Bagatelldarakter im Sinne der eben zitierten Lehre und Rechtsprechung. Unter diesen Umständen durfte die Beklagte die Kündigung nochmals aussprechen. Die Auslösung einer dreijährigen Kündigungssperrfrist wäre in solchen Fällen nicht gerechtfertigt. Richtig ist in diesem Zusammenhang die von der Vorinstanz geäusserte Ansicht, wonach es belanglos sei, ob die Schlichtungsstelle in ihrem Entscheid vom 8. August 2006 die Kündigung vom 22. Mai 2007 als ungültig bezeichnete oder diese als nichtig hätte qualifizieren müssen. Massgebend ist, dass dem Entscheid ein blosser Formfehler mit Bagatelldarakter zugrunde lag. Schliesslich kann auch der Argumentation der Berufungskläger nicht gefolgt werden, wonach die Sperrfrist vorliegend doch ausgelöst worden sei, weil die Motive für die beiden fraglichen Kündigungen sich wesentlich unterschieden hätten. Während bei der Kündigung vom 22. Mai 2006 noch der Hausverkauf im Mittelpunkt gestanden hätte, sei die Kündigung vom 17. April 2007 wegen „zu Unrecht reklamierten Zahlungsrückständen“ ausgesprochen worden. Abgesehen davon, dass – wie nachstehend zu zeigen sein wird – auch die Kündigung vom 17. April 2007 wegen des beabsichtigten Hausverkaufs erfolgt ist, spielt der Kündigungsgrund bei der von der Praxis anerkannten Ausnahme von der Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 und 3 OR keine Rolle. Entscheidend ist, wie bereits erwähnt, dass die vorausgegangene Kündigung wegen eines Fehlers mit Bagatelldarakter ihre Wir-

kung nicht entfalten konnte und die Beklagte darum berechtigt war, rund ein Jahr später erneut zu kündigen.

b) Die Berufungskläger stützen sich sodann auf Art. 271a Abs. 1 lit. a OR und machen geltend, es handle sich um eine Vergeltungskündigung, weil die Mieter auf eine Entschädigung für von ihnen erbrachte Investitionen im Mietobjekt bestanden hätten. Der Hausverkauf sei nur bei der früheren Kündigung vom 22. Mai 2006 als Grund angegeben worden. Auch dieses Argument greift nicht. Soweit bereits früher Differenzen über auszuführende Instandstellungsarbeiten bestanden, so liegen keine genügenden Anhaltspunkte vor, die deswegen die Annahme einer Vergeltungskündigung rechtfertigen liessen. Bei den nachgewiesenermassen von den Mietern vorgenommenen Reparaturen handelt es sich um geringfügige Arbeiten. Diesbezüglich haben sich die Parteien zumindest teilweise auf eine Verrechnung mit ausstehenden Mietzinsen geeinigt (vgl. Editionsakten Schlichtungsstelle). Kommt hinzu, dass dem bereits erwähnten Schreiben von E. vom 20. April 2007 an D. entnommen werden kann, dass X. am Vortag darüber informiert worden war, dass das Haus nun zum Verkauf ausgeschrieben werde (vgl. Editionsakten). Dies entspricht genau dem Zeitpunkt der hier zur Diskussion stehenden Kündigungen. Sodann ist einem Schreiben vom 3. Juni 2007 von E., ehemalige Beiständin der Berufungsbeklagten, an die Schlichtungsbehörde im Mietwesen des Bezirkes Hinterrhein zu entnehmen, dass am 31. Januar 2007 eine Aussprache zwischen ihr, D., Sozialarbeiterin, und X. stattgefunden habe (kB 14 und Editionsakten). Anlässlich dieses Treffens habe sie noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Haus verkauft werde. Die Verkaufsabsichten ergeben sich schliesslich auch aus einem Schreiben von Y. an X. und Z. vom 26. November 2006 sowie einem solchen von E. an X. vom 16. April 2007 (vgl. Editionsakten). Somit steht fest, dass auch die Kündigungen vom 17. April 2007 wegen des beabsichtigten Hausverkaufs ausgesprochen wurden und nicht von Vergeltungskündigungen ausgegangen werden darf.

4. Die Vorinstanz hat in teilweiser Gutheissung der Klage das Mietverhältnis bis zum 30. September 2009 erstreckt. Die Berufungskläger verlangen mit ihrem Eventualbegehren eine weitere Erstreckung bis zum 30. Juni 2014 für den Fall, dass die Kündigung nicht entsprechend dem Hauptantrag wegen Ungültigkeit aufgehoben werde. Die Vorinstanz hat übersehen, dass auch für die Einreichung eines Erstreckungsbegehrens gemäss Art. 273 Abs. 2 lit. b OR eine 30-tägige Frist einzuhalten ist. Deren Einhaltung wurde vorliegend ebenfalls nicht nachgewiesen. Die Nichteinhaltung dieser Verwirkungsfrist hätte von Amtes wegen berücksichtigt werden müssen. Demzufolge hätte die Vorinstanz auch keine Mieterstreckung gewähren dürfen.

Da Y. weder Berufung noch Anschlussberufung gegen diesen Entscheid erhoben hat, muss darüber nicht mehr entschieden werden. Jedenfalls führt die Nichteinhaltung der Frist aber dazu, dass schon aus diesem Grund keine weitere Erstreckung gewährt werden kann. Lediglich der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass auch aufgrund der bei einem Erstreckungsgesuch vorzunehmenden Interessenabwägung keine weitere Erstreckung gerechtfertigt wäre. Diesbezüglich kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Ergänzend wäre zu erwähnen, dass die Vermieterin den Vertrag unter Einhaltung einer 5-monatigen statt, wie vertraglich vereinbart, einer 3-monatigen Kündigungsfrist aufgelöst hat. Sie hat somit den Mietern von Anfang an mehr Zeit für die Suche eines Ersatzobjektes eingeräumt (vgl. Weber, Basler Kommentar, a.a.O., N 14 zu Art. 272 OR). Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Vermieterin ihre Verkaufsabsichten und eine mögliche Kündigung bereits mit Schreiben vom 26. November 2006 (Editionsakten) vorankündigte.

5.a) Vor erster Instanz sind die Kläger mit ihren Begehren überwiegend gescheitert, weshalb ihnen 9/10 der Verfahrenskosten überbunden und sie überdies verpflichtet wurden, Y. mit Fr. 4'765.45 ausseramtlich zu entschädigen. Dies ist nach dem Ergebnis des Berufungsverfahrens nicht zu beanstanden. Vor Kantonsgericht wurde denn auch gar nicht erst geltend gemacht, dass an der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung selbst dann etwas zu ändern sei, wenn es im Wesentlichen beim bezirksgerichtlichen Urteil sein Bewenden habe.

b) Da die Berufungskläger mit ihrem Rechtsmittel keinen Erfolg zu erzielen vermochten, gehen die Kosten des Weiterzugsverfahrens, bestehend aus einer auf Fr. 4'000.-- festzulegenden Gerichtsgebühr und einer Schreibgebühr von Fr. 208.--, vollumfänglich und unter solidarischer Haftung zu ihren Lasten. Ausserdem werden sie solidarisch verpflichtet, der Gegenpartei für das Verfahren vor Kantonsgericht eine angemessene Umtriebsentschädigung zu bezahlen.

c) Die amtlichen Kosten des Berufungsverfahrens sowie die im Berufungsverfahren entstandenen Kosten der Rechtsvertretung von Z. und X. werden gestützt auf die gewährte unentgeltliche Rechtspflege der Gemeinde B. in Rechnung gestellt (vgl. ERZ 09 34 und ERZ 09 35). Die Rückforderung der geleisteten Kostenhilfe bleibt im Sinne von Art. 45 Abs. 2 ZPO vorbehalten.

d) Es wird davon Vormerk genommen, dass Y. im Falle der nachgewiesenen Uneinbringlichkeit der ihr zu Lasten von Z. und X. zugesprochenen ausseramtlichen Entschädigung die mit Verfügung vom 11. März 2009 gewährte unentgeltliche

Rechtspflege zu Lasten der Gemeinde F. in Anspruch nehmen kann (vgl. ERZ 09 33).

### III. Demnach wird erkannt

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.-- und einer Schreibgebühr von Fr. 208.--, insgesamt somit Fr. 4'208.--, gehen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten von Z. und X..
3. Z. und X. werden überdies verpflichtet, Y. für das Verfahren vor Kantonsgericht eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'756.-- zu bezahlen, die Mehrwertsteuer eingeschlossen.
4. a) Die amtlichen Kosten des Berufungsverfahrens sowie die im Berufungsverfahren entstandenen Kosten der Rechtsvertretung von Z. und X. werden gestützt auf die gewährte unentgeltliche Rechtspflege der Gemeinde B. in Rechnung gestellt.  
  
b) Die Rückforderung der geleisteten Kostenhilfe bleibt im Sinne von Art. 45 Abs. 2 ZPO vorbehalten.
5. Es wird davon Vormerk genommen, dass Y. im Falle der nachgewiesenen Uneinbringlichkeit der ihr zu Lasten von Z. und X. zugesprochenen ausseramtlichen Entschädigung die mit Verfügung vom 11. März 2009 gewährte unentgeltliche Rechtspflege zu Lasten Gemeinde F. in Anspruch nehmen kann.
6. Gegen diese, einen Streitwert von mindestens 15'000 Franken betreffende Entscheidung kann gemäss Art. 72, Art. 74 Abs. 1 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden. Die Beschwerde ist dem Bundesgericht schriftlich, innert 30 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff. und Art. 90 ff. BGG.
7. Mitteilung an: