



Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 9. Oktober 2018 (400 18 41)

Zivilprozessrecht

Art. 129 ZPO: Übersetzungsanspruch bei englischsprachigen Urkunden als Beweismittel

_____ **Besetzung**

Präsident Roland Hofmann, Richterin Barbara Jermann Richter (Ref.), Richter Dieter Freiburghaus; Gerichtsschreiberin Karin Arber

_____ **Parteien**

A._____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Klägerin und Berufungsklägerin

B._____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Kläger und Berufungskläger

gegen

C._____,
vertreten durch Advokat Dr. Georg Gremmelspacher, St. Jakobs-Strasse
11, Postfach, 4002 Basel,
Beklagte und Berufungsbeklagte

D._____,
vertreten durch Advokat Dr. Georg Gremmelspacher, St. Jakobs-Strasse
11, Postfach, 4002 Basel,
Beklagter und Berufungsbeklagter

_____ **Gegenstand**

Anfechtung Kündigung / Mieterstreckung und Mietzinsreduktion / Forderung

Berufung gegen die Ziffern 1, 2, 3, 6, und 7 des Entscheids des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 15. Dezember 2017

A. Die Parteien schlossen am 4. März 2014 einen Mietvertrag über das Einfamilienhaus an der X.____ in Y.____ mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, einer Mindestmietdauer bis 30. Mai 2015 und einem monatlichen Nettomietzins von CHF 5'875.00. Mietantritt war der 1. Mai 2014.

B. Mit Klage vom 3. April 2017 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West beantragten die Mietparteien B.____ und A.____, es sei die von den Vermieterparteien D.____ und C.____ am 15./23. November 2016 per 31. Mai 2017 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses als missbräuchlich/ungültig aufzuheben. Eventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals mindestens um zwei Jahre bis 31. Mai 2019. Mit der Klagebegründung vom 20. Juni 2017 wurde neu beantragt, es sei festzustellen, dass der gerichtlichen Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung der Einwand der abgeurteilten Sache entgegenstehe und somit das Mietverhältnis ungekündigt andauere. Ebenfalls neu beantragt wurde eine Herabsetzung des Mietzinses ab Oktober 2016 um 15%. An den bereits mit Klage vom 3. April 2017 formulierten Rechtsbegehren wurde als Eventual- bzw. Subeventualbegehren festgehalten, unter o/e-Kostenfolge.

Die Vermieter beantragten mit Klagantwort vom 16. August 2017 die Abweisung der Kündigungsanfechtung, eventualiter sei das Mietverhältnis maximal um drei Monate seit der Hauptverhandlung zu erstrecken. Das Rechtsbegehren um Reduktion des Nettomietzinses sei abzuweisen, eventualiter sei der Nettomietzins um höchstens 10% herabzusetzen. Widerklageweise beantragten die Beklagten, die Kläger seien zu verurteilen, die getätigten Abzüge von ihren Mietzinszahlungen zuzüglich 5% Zins zu bezahlen und sie seien weiter zu verurteilen, den Beklagten die Mehrkosten für den verlängerten Verbleib in Australien, die Einlagerung und den Bezug des Hausrates sowie die weiteren im Zusammenhang mit der Nichtfreigabe der Liegenschaft stehenden und noch zu beziffernden Kosten zu bezahlen.

Mit Entscheid vom 15. Dezember 2017 wies der Zivilkreisgerichtspräsident das klägerische Rechtsbegehren auf Feststellung des Fortbestands eines ungekündigten Mietverhältnisses ab, soweit er darauf eintrat. Das Kündigungsanfechtungsbegehren wies er ebenfalls ab und stellte fest, dass die per 31. Mai 2017 ausgesprochene Kündigung gültig und wirksam sei. Das Mieterverhältnis erstreckte er einmalig unter Zweiterstreckungsausschluss bis zum 31. Juli 2018. Das Mietzinsreduktionsbegehren hiess er teilweise gut und setzte den Mietzins für die Monate Oktober 2016 bis Mai 2017 um CHF 427.05 und für die Monate Juni 2017 bis August 2017 um CHF 569.40 pro Monat herab. Die widerklageweise geltend gemachten Forderungsbegehren der Beklagten wies der Zivilkreisgerichtspräsident angebrachtermassen ab. Die Gerichtsgebühr von CHF 8'000.00 auferlegte er den Klägern zu CHF 5'000.00 und den Beklagten zu CHF 3'000.00 und er verpflichtete die Kläger, den Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 5'000.00 zu bezahlen.

C. Mit Eingabe vom 2. Februar 2018 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erklärten die Kläger die Berufung gegen den Entscheid vom 15. Dezember 2017 hinsichtlich des vorinstanzlich verneinten Fortbestands des Mietvertrags, der Kündigungsanfechtung, der Mieterstreckung und des Kostenentscheids mit dem Antrag, die Ziffern 1, 2, 3, 6 und 7

des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben und es sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Für den Fall der Neuentscheidung durch das Kantonsgericht sei festzustellen, dass der gerichtlichen Beurteilung der Gültigkeit der mit der Kündigung vom 15./23. November 2016 angestrebten Auflösung des Mietverhältnisses der Einwand der abgeurteilten Sache entgegenstehe und somit das Mietverhältnis ungekündigt andauere, eventualiter sei die Kündigung als missbräuchlich/ungültig aufzuheben, subeventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken, erstmals bis mindestens 31. Juli 2019. Die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens seien den Berufungsbeklagten aufzuerlegen. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragten die Berufungskläger, die Gegenparteien seien zur Einreichung einer amtlich beglaubigten Übersetzung der bei der Vorinstanz in englischer Sprache eingereichten Beweismittel anzuhalten und es sei mittels entsprechender Verfügung anzudrohen, dass widrigenfalls die nicht übersetzten Beweismittel unbeachtet bleiben würden. Sodann seien die eingereichten übersetzten Beweismittel den Berufungsklägern zuzustellen mit Frist zur einlässlicheren Berufungsbegründung. Die Berufungskläger machen primär Verletzungen des rechtlichen Gehörs geltend, weil die von den Berufungsbeklagten bei der Vorinstanz zahlreich eingereichten englischsprachigen Unterlagen zum geltend gemachten dringenden Eigenbedarf entgegen dem Antrag der Berufungskläger nicht in die Amtssprache Deutsch übersetzt worden seien und weil der angefochtene Entscheid nicht hinreichend begründet sei.

D. Mit Stellungnahme vom 19. März 2016 (recte: 2018) beantragten die Berufungsbeklagten die Abweisung der Verfahrensanträge, eventualiter sei den Berufungsklägern eine Frist anzusetzen, um konkret mitzuteilen, welche Auszüge der Beweismittel zu übersetzen seien. Mit Verfügung vom 9. April 2019 wies der Kantonsgerichtspräsident die Verfahrensanträge ab.

E. Mit Berufungsantwort vom 7. Mai 2018 beantragten die Berufungsbeklagten die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, unter o/e-Kostenfolgen, woraufhin der Kantonsgerichtspräsident mit Verfügung vom 8. Mai 2018 den Schriftenwechsel schloss, die Beweisangebote abwies und den Entscheid durch die Dreierkammer aufgrund der Akten anordnete. Mit Eingabe vom 20. Juni 2018 reichten die Berufungskläger unaufgefordert eine Replik mit mehreren Beilagen ein. Mit Eingabe vom 25. Juni 2018 beantragten die Berufungsbeklagten, diese Replik samt Beilagen sei aus dem Recht zu weisen. Auf die Ausführungen in den Eingaben des Berufungsverfahrens und auf die vorinstanzliche Entscheidungsbegründung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

F. Mit Verfügung vom 17. Juli 2018 unterbreitete das Kantonsgericht den Parteien einen schriftlichen Vergleichsvorschlag. Gestützt auf die Eingabe der Berufungsbeklagten vom 11. September 2018 stellte das Kantonsgerichtspräsidium mit Verfügung vom 12. September 2018 fest, dass kein Vergleich zustande gekommen ist. Den Antrag der Berufungskläger vom 14. September 2018 auf Fristansetzung zu einer Stellungnahme zur Eingabe vom 11. September 2018 wies der Kantonsgerichtspräsident mit Verfügung vom 25. September 2018 ab.

Erwägungen

1. Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall erreicht. Der angefochtene Entscheid vom 15. Dezember 2017 wurde den Klagparteien bzw. deren Rechtsvertreter schriftlich begründet am 3. Januar 2018 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist durch die Postaufgabe der Berufung vom 2. Februar 2018 eingehalten. Die Berufungskläger rügen die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts, womit zulässige Berufungsgründe geltend gemacht werden. Der einverlangte Kostenvorschuss für das Berufungsverfahren wurde rechtzeitig geleistet. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheid der Präsidien der Zivilkreisgerichte zuständig, sofern diese – wie vorliegend erfüllt – nicht in die Zuständigkeit des Präsidiums fallen.

2. Die Berufungsbeklagten rügen in der Berufungsantwort, die Berufungsbegründung genüge den inhaltlichen Anforderungen nicht, da lediglich appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Entscheid geübt werde, kaum eine Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung stattfinde, lediglich auf die Schriften des erstinstanzlichen Verfahrens verwiesen werde und die bereits erfolgten vorinstanzlichen Ausführungen wiederholt würden.

2.1 Ob die Berufungsschrift inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen entspricht, stellt eine Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung dar und ist von Amtes wegen zu prüfen. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, hat daher im Folgenden zu prüfen, ob die Berufung nebst den formellen auch den inhaltlichen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die Begründung, zu genügen vermag. In der Berufungsbegründung ist darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Die ZPO legt nicht ausdrücklich fest, welchen Anforderungen die Begründung zu genügen hat. Verlangt ist im Sinne einer sogenannten Begründungslast, dass sich die Berufung führende Partei sachbezogen mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzt, dass sie dem Berufungsgericht erkennbar im Wesentlichen darlegt, inwiefern von der ersten Instanz Recht falsch angewendet und welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll (vgl. Art. 310 ZPO). Der gesetzlichen Begründungslast im Sinne einer ernsthaften Auseinandersetzung mit dem Entscheid der ersten Instanz genügen daher in einer Berufungsschrift weder blosses Wiederholen der eigenen Vorbringen vor erster Instanz, die von dieser bereits abgehandelt wurden, noch blosses Verweisen in der Berufungsschrift auf die eigenen Sachdarstellungen vor der ersten Instanz. Ungenügend ist sodann bloss allgemeine formelhafte Kritik an den erstinstanzlichen Erwägungen, wie z.B. diese seien falsch, rechtswidrig oder willkürlich, ohne dass zugleich dargetan wird, warum dem aus der Sicht der Berufung führenden Partei so sein soll. In der Be-

gründung ist nicht nur darzutun, weshalb das Verfahren so ausgehen sollte, wie der Rechtsmittelkläger dies will. Es ist eben auch aufzuzeigen, weshalb der vorinstanzliche Entscheid fehlerhaft ist bzw. weshalb zulässige Noven oder die neuen Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Die Berufungsklägerin hat die von ihr kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Dossierunterlagen, auf die sie ihre Kritik stützt, zu bezeichnen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren möglichen Fehlern eigenständig forschen (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., 2016, Art. 311 N 36; HUNGERBÜHLER/BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., 2016, Art. 311 N 30 ff.).

2.2 Das Kantonsgericht erachtet die Berufung vom 2. Februar 2018 als hinreichend begründet. Exemplarisch sind etwa die Ausführungen in der Berufung betreffend die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz zu nennen (S. 9 der Berufung), wo die Berufungskläger den vorinstanzlichen Entscheid zitieren und bemängeln, es werde nicht erwähnt, auf welche Beweismittel sich die Vorinstanz abstützte, als sie davon ausging, dass der Eigenbedarf nachgewiesen sei. Ebenso wird konkret gerügt, die Vorinstanz habe nicht davon ausgehen dürfen, dass die Kläger den Inhalt der Beweismittel vollständig verstanden hätten, auch wenn sich ihre Ausführungen darauf bezogen hätten (S. 10 der Berufung). Dass die Berufungskläger in der Berufung die Gründe wiederholten, die sie bereits bei der Vorinstanz vorbrachten, lässt sich damit erklären, dass die Vorinstanz ihrer Argumentation nicht gefolgt ist. Die Kläger bringen denn auch immer wieder vor, dass sie die anderslautende Begründung der Vorinstanz für unzutreffend erachten und die Vorinstanz für ihre Begründung keine Beweismittel habe nennen können. Die Berufungsbegründung genügt damit den inhaltlichen Anforderungen. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.

3. Die Berufungsbeklagten beantragen mit Eingabe vom 25. Juni 2018, die von den Berufungsklägern eingereichte Replik vom 20. Juni 2018 samt Beilagen sei aus dem Recht zu weisen.

3.1 Es trifft zu, dass der Antrag der Berufungskläger auf Fristansetzung zur Einreichung einer schriftlichen Replik mit Verfügung vom 17. Mai 2018 abgewiesen wurde. Auch wenn das Gericht keine Replikfrist setzt, steht den Parteien jedoch das Recht auf Einreichung einer unaufgeforderten Replik zu, so dass eine solche nicht aus dem Recht zu weisen ist. Denn nach Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK haben die Parteien eines Gerichtsverfahrens Anspruch auf rechtliches Gehör und auf ein faires Gerichtsverfahren, unter Beachtung des Grundsatzes der Waffengleichheit. Diese Garantien umfassen das Recht, von allen bei Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob die Eingaben neue und/oder wesentliche Vorbringen enthalten. Die Parteien haben zu beurteilen, ob eine Entgegnung erforderlich ist oder nicht. Es ist Aufgabe des Gerichts, in jedem Einzelfall ein effektives Replikrecht der Parteien zu gewährleisten. Hierzu kann es einen zweiten Schriftenwechsel anordnen oder den Parteien Frist für eine allfällige Stellungnahme ansetzen. Es kann Eingaben aber auch lediglich zur Kenntnisnahme zustellen, wenn von den Parteien erwartet werden kann, dass sie umgehend unaufgefordert Stellung nehmen oder eine Stellungnahme beantragen, was namentlich bei anwaltlich Vertretenen oder Rechtskundigen der Fall ist. Das Gericht hat demnach bei der letztgenannten Vorgehensweise mit der Ent-

scheidfällung so lange zuzuwarten, bis es annehmen darf, der Adressat habe auf eine weitere Eingabe verzichtet (vgl. BGer 4A_215/2014 vom 18. September 2014 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen). Gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist daher die Replik entgegen dem Antrag der Berufungsbeklagten nicht aus dem Recht zu weisen.

3.2 Für allfällige Noven, seien es neue Tatsachenbehauptungen oder Beweismittel, gilt dagegen Art. 317 Abs. 1 ZPO, wonach Noven nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Der vorinstanzliche Entscheid erging am 15. Dezember 2017. Bei den Replikbeilagen 1 und 2 handelt es sich um unechte Noven, so dass diese nicht zu berücksichtigen sind. Die Replikbeilagen 3 bis 6 sind nach dem erstinstanzlichen Entscheid entstanden und stellen echte Noven dar. Damit sie berücksichtigt werden können, müssen sie unverzüglich eingereicht werden. Das letzte dieser Dokumente ist am 16. März 2018 entstanden und erst drei Monate später mit der Replik eingereicht worden, was nicht als unverzüglich gilt. Die mit der Replik eingereichten Beweismittel erfolgten somit verspätet und sind nicht zu berücksichtigen. Auf die mit der Replik vorgebrachten Ausführungen bzw. die Frage, ob es sich allenfalls um neue Tatsachen handelt, wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen, sondern es wird darauf allenfalls im konkreten Zusammenhang zurückgekommen.

4. Streitpunkte der vorliegenden Berufung sind lediglich die Gültigkeit der Kündigung vom 15./23. November 2016 und das Erstreckungsbegehren der Berufungskläger. Nicht mehr streitig ist hingegen die Mietzinsreduktion.

5. Die Berufungskläger rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs in zweierlei Hinsicht. Sie monieren zum einen, dass die Vorinstanz entgegen ihrem Antrag die Berufungsbeklagten nicht zur Einreichung der offerierten beglaubigten Übersetzung der in Englisch abgefassten Beweismittel angehalten habe.

5.1 Es ist unbestritten, dass die Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren mit der Klagantwort vom 16. August 2017 zahlreiche Beweismittel ins Recht legten, welche in englischer Sprache abgefasst sind, wobei gleichzeitig in Ziffer 5 auf S. 2 der Klagantwort die Nachreichung von Übersetzungen offeriert wurde. Mit Eingabe vom 2. Oktober 2017 reichten die Berufungsbeklagten weitere englischsprachige Dokumente bei der Vorinstanz ein. An der Hauptverhandlung vom 15. Dezember 2017 machten die Berufungskläger geltend, die zum Beweis des dringenden Eigenbedarfs angerufenen Dokumente seien zu übersetzen, ansonsten diese Beweismittel nicht zuzulassen seien.

5.2 Die Vorinstanz liess die in englischer Sprache eingereichten Dokumente nicht übersetzen. Sie führte dazu in der Entscheidbegründung unter Ziffer I 6a aus, der Rechtsvertreter der Kläger hätte sich erst an der mündlichen Hauptverhandlung darauf berufen, diese Dokumente teilweise nicht zu verstehen. Dieser Einwand sei in Anbetracht der dringlichen Natur der Sache verspätet, nachdem die Verhandlung nach Abschluss des Schriftenwechsels umgehend und zeitlich weitläufig angesetzt worden sei. Der Rechtsvertreter hätte diesen Einwand vorzeitig an das Gericht herantragen müssen. Weiter wies die Vorinstanz unter Ziffer I 6b auf den Basler Kommentar zur ZPO hin und führte aus, aus praktischen Überlegungen und in teilweiser Übereinstim-

mung mit der bisherigen kantonalen Praxis sowie zwecks Kongruenz mit dem BGG müsse es möglich sein, fremdsprachige Urkunden ins Recht zu legen, sofern diese von den Gerichtsmittgliedern und der Gegenpartei des Beweisführers verstanden werden. Englisch sei heutzutage die dominante Weltsprache, welche namentlich Akademiker verstehen dürften. Die eingereichten englischsprachigen Dokumente seien von der Thematik, dem Stil und der Wortfolgen her nicht derart speziell, dass Verständnishaürden hätten aufkeimen müssen. Der Rechtsvertreter der Mieter habe sich an der Verhandlung einlässlich mit den Urkunden auseinandergesetzt und ausserdem selber noch einen französischsprachigen E-Mail-Verkehr eingereicht.

5.3 Die Berufungskläger machen geltend, gemäss Art. 129 ZPO sei das Verfahren in der Amtssprache des zuständigen Kantons zu führen, was für sämtliche Eingaben und Urkunden gelte. Die Vorinstanz habe den von den Berufungsklägern anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung vom 15. Dezember 2017 gestellten Antrag auf Übersetzung der vermietetseits in englischer Sprache eingereichten Beweismittel zu deren geltend gemachten dringenden Eigenbedarf zu Unrecht als verspätet abgewiesen. Weiter sei die Vorinstanz einfach davon ausgegangen, dass die englischen Dokumente verstanden worden seien, obwohl geltend gemacht worden sei, dass die englischsprachigen Unterlagen zu wenig verständlich seien.

5.4 Die Berufungsbeklagten entgegnen, lediglich die Rechtsschriften seien prinzipiell in der Verfahrenssprache einzureichen, nicht jedoch die Beilagen. Diese könnten in der Originalsprache eingereicht werden, seien aber auf Aufforderung des Gerichts hin zu übersetzen. Ob eine Übersetzung anzuordnen sei, bemesse sich nach den konkreten Umständen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung könne heutzutage davon ausgegangen werden, dass die hiesigen Gerichte selbst englischsprachige Schiedsurteile nicht übersetzen müssten. Dies gelte vorliegend umso mehr, als die eingereichten englischsprachigen Dokumente eine geringe Komplexität aufweisen würden. Selbst wenn ein Übersetzungsanspruch bestehen würde, wäre der entsprechende Antrag zu spät erfolgt und daher nicht zu hören. Überdies sei er rechtsmissbräuchlich.

5.5 Gemäss Art. 129 ZPO ist das Verfahren in der Amtssprache des zuständigen Kantons zu führen. Im Kanton Basel-Landschaft stellt gemäss § 57 Abs. 1 der Kantonsverfassung (SGS 100) ausschliesslich Deutsch die Amtssprache dar. Der klare Gesetzeswortlaut von Art. 129 ZPO lässt keinen Spielraum für Auslegungen zu. In der Literatur wird denn auch überwiegend die Auffassung vertreten, dass das Gericht an die Verfahrenssprache gebunden ist (FREI, Berner Kommentar zur ZPO, 2012, Art. 129 N 5; STAEHELIN, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., 2016, Art. 129 N 3 und 6; GESCHWEND, in: Basler Kommentar zur ZPO, 3. Aufl., 2016, Art. 129 N 4; KUKO ZPO-WEBER, 2. Aufl., 2014, Art. 129 N 3). Selbst bei Zustimmung der Gegenpartei soll nicht von der Verfahrenssprache abgewichen werden dürfen (FREI, a.a.O., Art. 129 N 3; Staehelin, a.a.O., Art. 129 N 6; a.M. KUMSCHICK, Stämpflis Handkommentar, ZPO, 2010, Art. 129 N 3). Eine strikte am Wortlaut orientierte Anwendung von Art. 129 ZPO wird auch durch die Entstehungsgeschichte gestützt, hat das Parlament doch eine liberalere Lösung bewusst verworfen (STAEHELIN, a.a.O., Art. 129 N 2). Das Bundesgericht hat unter Hinweis auf die Lehre festgehalten, dass nicht in der Amtssprache redigierte Parteieingaben mangelhaft seien und gestützt auf Art. 132 Abs. 1 Satz 1 ZPO unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur

Verbesserung, d.h. Übersetzung zurückzuweisen sind (vgl. BGer 4A_246/2013 vom 8. Juli 2013). Es kann somit festgehalten werden, dass sich sowohl die Parteien als auch die Gerichtspersonen im gegenseitigen formellen Umgang für alle mündlichen und schriftlichen Prozesshandlungen (insbesondere für Rechtsschriften, Eingaben, Plädoyers, Gerichtsverhandlungen, Verfügungen, öffentliche Urteilsberatungen und Entscheide) der territorial festgelegten Verfahrenssprache zu bedienen haben.

5.6 Es stellt sich die Frage, wie sich die Verfahrenssprache auf eingereichte fremdsprachige Urkunden auswirkt bzw. ob solche immer zu übersetzen sind. Die ZPO enthält keine entsprechende Bestimmung wie Art. 54 Abs. 3 BGG, wonach das Gericht mit dem Einverständnis der anderen Parteien darauf verzichten kann, Urkunden, die nicht in einer Amtssprache verfasst sind, übersetzen zu lassen. R.M. JENNY/D. JENNY (in: Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach, ZPO Kommentar, 2. Aufl., 2015, Art. 129 N 7 f.) werfen die Frage auf, ob ein qualifiziertes Schweigen vorliege. Aus Praktikabilitätsgründen und zwecks Kongruenz mit dem BGG sowie aus Kosten- und Zeitgründen soll nach ihrer Auffassung auch unter der ZPO ein entsprechendes Regime möglich sein. Insbesondere vor Handelsgerichten sollten englische Dokumente zulässig sein. Gemäss zahlreichen Lehrmeinungen kann auf eine Übersetzung verzichtet werden, sofern alle Beteiligten die Fremdsprache verstehen und keine Partei eine Übersetzung verlangt oder wenn die Urkunden von vornherein irrelevant sind. Der Verzicht auf eine Übersetzung muss nicht ausdrücklich erfolgen, sondern kann auch stillschweigend kundgetan werden. So kann von einem stillschweigenden Verzicht auf eine Übersetzung ausgegangen werden, wenn jede Partei Urkunden in derselben Fremdsprache einreicht, ohne eine Übersetzung beizulegen, (vgl. etwa JENNY/JENNY, a.a.O., Art. 129 N 8; FREI, in Berner Kommentar zur ZPO, 2012, Art. 129 N 12 f.; GESCHWEND, in: Basler Kommentar zur ZPO, 3. Aufl., 2016, Art. 129 N 6 mit weiteren Hinweisen). Ordnet das Gericht die Übersetzung von Urkunden nicht von sich aus an, kann auch ein Prozessbeteiligter eine Übersetzung verlangen. Allerdings muss der Richter nicht alle Urkunden übersetzen lassen, sondern er kann sich auf die Übersetzung der wesentlichen und entscheidungsrelevanten Urkunden beschränken. Unter Umständen kann allerdings eine Übersetzung notwendig sein, um überhaupt beurteilen zu können, ob ein Dokument wesentlich ist oder nicht (FREI, a.a.O., Art. 129 N 13).

5.7 Im vorliegenden Fall hat der Rechtsvertreter der Berufungskläger bei der Vorinstanz die Übersetzung der englischsprachigen Dokumente explizit beantragt mit der Begründung, es seien mehrere englischsprachige Dokumente eingereicht worden und es stelle sich die Frage, ob der dringende Eigenbedarf klar dargelegt sei. Dafür müsse man die Unterlagen einlässlich verstehen, was der Rechtsvertreter selber nicht könne, weshalb die Dokumente zu übersetzen seien. Gestützt auf diesen Antrag hätten die entscheidungsrelevanten Dokumente aus dem Englischen ins Deutsche übersetzt werden müssen. Denn grundsätzlich besteht ein Übersetzungsanspruch und der Rechtsvertreter der Berufungskläger hat diesen explizit geltend gemacht und eben gerade keinen Verzicht auf eine Übersetzung kundgetan. Bei den Ausführungen der Vorinstanz, dass Englisch die auf der Welt dominante Sprache sei, welche alle Akademiker verstehen dürften, handelt es sich um eine allgemeine Annahme, welche nicht darüber entscheiden kann, ob Dokumente zu übersetzen sind oder nicht. Nachdem der Rechtsvertreter der Berufungskläger die Übersetzung verlangte, weil er die Dokumente nicht verstehe, kann nicht ein-

fach gestützt auf eine allgemeine Annahme davon ausgegangen werden, dass alle Beteiligten die Dokumente verstehen. Gänzlich ins Leere läuft die Argumentation der Vorinstanz, der Rechtsvertreter der Berufungskläger habe selber einen französischsprachigen E-Mail-Verkehr eingereicht, da daraus kein stillschweigender Verzicht auf eine Übersetzung der englischsprachigen Unterlagen abgeleitet werden kann. Von einem missbräuchlichen Beharren auf der Übersetzung kann höchstens dann ausgegangen werden, wenn die antragstellende Partei selber Urkunden in der gleichen Sprache ohne Übersetzung einreicht oder die fragliche, von der Gegenseite ins Recht gelegte Urkunde selber (mit)verfasst hat. Weder das eine noch das andere liegt in casu vor. Die Berufungskläger reichten keine eigenen englischsprachigen Dokumente als Beweismittel ein, sondern nur die von den Berufungsbeklagten vorgelegten englischsprachigen Unterlagen und diese lediglich als Korrespondenzbeilagen und als Sammelbeilage der von der Gegenseite erfolgten Eingabe an die Schlichtungsstelle (siehe Beilagen 15 und 16 der Klage vom 3. April 2017 und Sammelbeilage 16 der Klagebegründung vom 20. Juni 2017). Soweit sich die Berufungsbeklagten auf Ausführungen im Schlichtungsverfahren beziehen wollen, sind sie in Anwendung von Art. 205 Abs. 1 ZPO nicht zu hören, da das Schlichtungsverfahren vertraulich ist und die im Schlichtungsverfahren erfolgten Aussagen im Entscheidungsverfahren nicht verwendet werden dürfen. Die Berufungsbeklagten können auch aus BGE 138 III 520 nichts zu ihren Gunsten herleiten, da dieses Urteil nicht in Anwendung der ZPO erging, sondern des New Yorker Übereinkommens vom 10. Juni 1958 über die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Schiedssprüche (SR 0.277.12). Zudem lag hinsichtlich des zu vollstreckenden englischsprachigen Schiedsspruchs die Übersetzung des Dispositivs und des Teils „V Costs“ vor, und das Bundesgericht führte unter Erwägung 5.5 denn auch aus, es erscheine rein formalistisch, neben der vorhandenen Übersetzung des Dispositivs und des Teils „V Costs“ auch noch eine Übersetzung des restlichen Schiedsspruchs zu verlangen, zumal gerade die Kostenverlegung strittig sei; die eingereichte Teilübersetzung sei ausreichend. Im Gegensatz zum vorliegenden Fall, wo gar keine Übersetzungen von Beweismitteln vorliegen, lagen dem in BGE 138 III 520 beurteilten Fall eben gerade Übersetzungen der massgebenden Teile des Schiedsspruchs für die Beurteilung der umstrittenen Rechtsöffnung vor. Schliesslich kann auch nicht eingewendet werden, die Berufungskläger hätten eine zu weitreichende Übersetzung verlangt, da es Sache des Gerichts gewesen wäre, die beweisrelevanten Urkunden zu bezeichnen oder bezeichnen zu lassen und deren Übersetzung zu verlangen. Das Kantonsgericht gelangt daher zum Schluss, dass angesichts des expliziten Antrags auf Übersetzung ein Übersetzungsanspruch der Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren bestand.

5.8 Es gilt zu prüfen, ob der Antrag auf Übersetzung verspätet erhoben wurde. Die Berufungsbeklagten reichten im vorinstanzlichen Verfahren mit der Klagantwort vom 16. August 2017 diverse englischsprachige Unterlagen ein (so etwa die Klagantwortbeilagen 17, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 31 und 32), ohne Übersetzungen. Mit Eingabe vom 2. Oktober 2017 reichten die Berufungsbeklagten zahlreiche weitere englischsprachige Unterlagen ein, wiederum ohne Übersetzungen. Erst als nach der Eingabe der Berufungsbeklagten vom 2. Oktober 2017 alle Unterlagen vorlagen, welche die Berufungsbeklagten zum Beweis ins Recht legen wollten, konnte beurteilt werden, welche der englischsprachigen Dokumente überhaupt entscheiderelevant sein könnten, da allenfalls die am 2. Oktober 2017 eingereichten Unterlagen die Würdigung der bereits mit der Klagantwort eingereichten Unterlagen beeinflussen könnten. Es

war daher nicht von Beginn an klar gewesen, welche Unterlagen für die Übersetzung evident sind, sondern diese Frage konnte eben erst nach der Eingabe vom 2. Oktober 2017 beantwortet werden. Diese Eingabe wurde den Berufungsklägern mit Verfügung vom 13. Oktober 2017 zugestellt. Es folgten sodann keine weiteren Verfahrensschritte bis zur Verhandlung vom 15. Dezember 2017, anlässlich welcher gleich zu Beginn der Verhandlung der Übersetzungsantrag gestellt wurde. Es kann den Berufungsklägern kein Handeln wider Treu und Glauben vorgeworfen werden, weil sie den Übersetzungsantrag nicht früher stellten, sondern nach der Verfügung vom 13. Oktober 2017 bis zum nächsten Verfahrensschritt, d.h. der Verhandlung zugewartet haben. Der Übersetzungsantrag ist daher nicht verspätet erfolgt. Soweit die Berufungsbeklagten ausführen, sie hätten bereits bei der Schlichtungsstelle mit Eingabe vom 9. Februar 2017 englischsprachige Unterlagen eingereicht und die Übersetzung offeriert, mithin 10 Monate vor dem Übersetzungsantrag vom 15. Dezember 2017, ist dem entgegenzuhalten, dass die Berufungskläger den Übersetzungsantrag anlässlich des Schlichtungsverfahrens noch nicht erheben mussten, da dieses weitgehend formlos verläuft. Eine Partei verzichtet nicht auf prozessuale Einwände, wenn sie diese nicht bereits im Schlichtungsverfahren geltend macht. Folglich wurde der Übersetzungsanspruch nicht verspätet erhoben und die Rüge der Berufungskläger, wonach eine Verletzung von Art. 129 ZPO, mithin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege, ist begründet.

6. Die Berufungskläger rügen eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz ihren Entscheid ungenügend begründet habe.

6.1 Die Berufungskläger bringen in diesem Zusammenhang vor, die Vorinstanz habe den bestrittenen dringenden Eigenbedarf der Berufungsbeklagten gestützt auf die eingereichten Beweismittel in englischer Sprache als dargetan und erwiesen erachtet, ohne dass diese Dokumente im Einzelnen genannt geschweige denn zitiert worden seien. Dies hätte generell und insbesondere auch angesichts der nicht in der Amtssprache eingereichten Dokumente für eine überprüfbare Begründung erfolgen müssen, umso mehr als die Vorinstanz damit hätte nachweisen müssen, dass sie selber der englischen Sprache tatsächlich in genügendem Ausmass mächtig ist, um ein Urteil in Kenntnis der entscheiderelevanten englischsprachigen Dokumente fällen zu können. In der Entscheidbegründung seien jedoch die Beweise/Beweismittel nicht genannt worden, auf die das Gericht zur Bejahung des dringenden Eigenbedarfs als Kündigungsgrund abgestellt habe.

6.2 Die Berufungsbeklagten vertreten dagegen die Auffassung, es genüge, wenn das Gericht darlege, von welchen Motiven es sich leiten liess und auf welcher Grundlage der Entscheid gefällt werde, ohne dass die einschlägigen Dokumente explizit genannt oder daraus zitiert werden müsse. Die Berufungskläger würden sich sodann widersprüchlich und wider Treu und Glauben verhalten, wenn sie einerseits einen schweren Verfahrensmangel wegen der unterbliebenen Übersetzung geltend machen und sich andererseits im Rahmen ihrer Klagebegründung vom 20. Juni 2017 selber mit entsprechenden Dokumenten auseinandersetzen würden.

6.3 Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich auch der Anspruch auf Begründung des gerichtlichen Entscheids. Die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen sind zu hören und in der Entscheidbegründung zu berücksichtigen. Die Urteilsbegrün-

dung muss so abgefasst sein, dass sich die vom Entscheid betroffenen Parteien über die Tragweite des Entscheids und über allfällige Anfechtungsmöglichkeiten ein Bild machen können, damit sie die Möglichkeit haben, die Sache in voller Kenntnis um die Entscheidungsgründe an die obere Instanz weiterzuziehen. Dabei muss sich das Gericht nicht mit allen Standpunkten der Parteien einlässlich auseinandersetzen, es kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Es müssen kurz die Überlegungen genannt werden, die zum entsprechenden Entscheid geführt haben (BGE 136 I 229 E. 5.2; BGE 134 I 83 E. 4.1; BGE 133 III 439 E. 3.3; SUTTER-SOMM/CHEVALIER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., 2016, Art. 53 N 13 f.).

6.4 Zunächst fällt auf, dass der Entscheid vom 15. Dezember 2017 in Abweichung der üblichen Urteilsgestaltung keine Darlegung des Sachverhalts enthält, sondern direkt mit den Erwägungen beginnt. Es gilt an dieser Stelle vorzuschicken, dass der Berufungsbeklagte berufsbedingt nach Australien entsandt wurde, woraufhin die Berufungsbeklagten mit ihren Kindern dorthin zogen und ihr Haus in Y._____ an die Berufungskläger vermieteten. Die Berufungsbeklagten begründen ihre hier angefochtene Kündigung mit dem dringenden Eigenbedarf für sich und ihre Kinder aufgrund der Rückversetzung des Berufungsbeklagten durch seine Arbeitgeberin. Unter Ziffer II.2 a) – e) der Entscheidungsbegründung geht die Vorinstanz auf die Anfechtung der Kündigung ein. Sie führt zunächst unter Verweis auf Art. 271a Abs. 1 lit. e OR aus, es sei durch die Beendigung des Streits um die erste Kündigung mittels Vergleich vor der Schlichtungsstelle am 21. September 2016 eine Sperrfrist ausgelöst worden. Demnach sei die erneute Kündigung nur möglich, falls es den Berufungsbeklagten gelinge, ihren dringenden Eigenbedarf nachzuweisen und den Ausnahmetatbestand von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR greifen zu lassen. Aus der Begründung geht sodann hervor, dass die Vorinstanz davon ausging, dass im Zeitpunkt der ersten Kündigung vom 30. Mai 2016 bloss eine provisorische und unverbindliche Mitteilung der Arbeitgeberin über die Rückversetzung des Berufungsbeklagten nach Basel vorgelegen sei und er erst in der Folge die definitive Nachricht über seine Repatriierung in die Schweiz per 1. März 2017 erhalten habe, woraufhin die zweite Kündigung vom 15./23. November 2016 ausgesprochen worden sei. Auf welche Unterlagen die Vorinstanz diese Sachverhaltsfeststellung stützt, ist dem Entscheid eben so wenig zu entnehmen wie deren Erwägungen, der Berufungsbeklagte habe im Zeitpunkt der Kündigung davon ausgehen müssen, von seiner Arbeitgeberin inskünftig wiederum kontinuierlich in Basel beschäftigt zu werden und er habe damals von der aktuellen, vorübergehenden Entsendung nach Seoul noch nichts gewusst. Im vorinstanzlichen Entscheid werden die bisherigen kostenintensiven Vorkehrungen der Berufungsbeklagten in Bezug auf die Rückkehr in die Schweiz erwähnt und ihre jetzige unzumutbare, provisorische Lebenssituation, ohne auszuführen, auf welche Beweise sich diese Aussagen stützen. Die Vorinstanz gelangt sodann zum Schluss, die beklagte Familie habe glaubhaft zum Beweis gestellt, ihren Lebensmittelpunkt in die Nordwestschweiz verlegt zu haben und diesen auf unabsehbare konstante Dauer beizubehalten, dies wiederum ohne Ausführungen dazu, mittels welcher Beweise dies erstellt sei. Bezüglich der Anfechtung der Kündigung ist somit nicht ersichtlich, auf welche Beweismittel sich die Vorinstanz für die Annahme eines dringenden Eigenbedarfs abstützte. Konkret erwähnt werden lediglich der Mietvertrag vom 4. März 2014, die erste Kündigung vom 30. Mai 2016, die zweite Kündigung vom 15./23. November 2016 und der Vergleich bei der Schlichtungsstelle. Für die Berufungskläger ist nicht erkennbar, auf welche Unterlagen sich das

Gericht hinsichtlich des dringenden Eigenbedarfs abgestützt und wie sie diese gewürdigt hat, so dass eine sachgerechte Anfechtung weitgehend ausgeschlossen bleibt und es bei pauschalen Rügen bleiben muss. Somit sind die Anforderungen an eine Entscheidungsbegründung nicht erfüllt und das rechtliche Gehör ist auch diesbezüglich verletzt.

7. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das rechtliche Gehör der Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren zweifach verletzt wurde, indem zum einen entgegen dem Antrag ihres Rechtsvertreters die entscheidungsrelevanten englischsprachigen Dokumente nicht übersetzt wurden und zum anderen der Entscheid unzureichend begründet ist. Angesichts der vorinstanzlichen Abweisung des Übersetzungsantrags war es umso wichtiger, in der Entscheidungsbegründung anzugeben, auf welche Dokumente für die Beweiswürdigung konkret abgestützt wird, damit ersichtlich geworden wäre, ob und inwieweit überhaupt auf die englischsprachigen Dokumente abgestellt wurde und ob die Vorinstanz deren Inhalt einlässlich verstanden hat.

Wird in einem Rechtsmittelverfahren eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz festgestellt, leidet der Entscheid an einem schweren Mangel und wird aufgrund der sogenannten formellen Natur des Gehörsanspruchs unabhängig davon, ob das Urteil ohne die Verletzung anders ausgefallen wäre, aufgehoben (SUTTER-SOMM/CHEVALIER, a.a.O., Art. 53 N 26, m.w.H.). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise geheilt werden, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, sofern diese sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann (SUTTER-SOMM/CHEVALIER, a.a.O., Art. 53 N 28). Im vorliegenden Fall liegen schwerwiegende Gehörsverletzungen vor, welche hinsichtlich der Kündigungsanfechtung und der davon abhängigen Frage der Mieterstreckung zur formellen Nichtigkeit des Entscheids führen und im vorliegenden Berufungsverfahren nicht geheilt werden können. Folglich ist der Entscheid diesbezüglich aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese den Klagparteien vorab Frist setzt, um konkrete Übersetzungsanträge zu stellen bzw. um zu benennen, welche Dokumente zu übersetzen sind, und die Vorinstanz danach festlegt, welche Dokumente zu übersetzen sind. Nach Eingang der übersetzten Dokumente ist das rechtliche Gehör zu gewähren, bevor die Vorinstanz neu entscheidet. Die Aufhebung des Entscheids betrifft in der Sache die Dispositiv-Ziffern 1, 2 und 3 des angefochtenen Entscheids vom 15. Dezember 2017. Da sich mit dem neuen Entscheid allenfalls auch eine andere Kostenverteilung des erstinstanzlichen Verfahrens aufdrängen kann, sind auch die Ziffern 6 und 7 des Dispositivs aufzuheben. Nicht angefochten und somit auch nicht aufzuheben sind die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 (Mietzinsreduktion und Gegenforderungsbegehren) des Entscheids vom 15. Dezember 2017.

8. Abschliessend ist über die Kosten des vorliegenden Berufungsverfahrens zu befinden. Entsprechend den vorstehenden Erwägungen ist der angefochtene Entscheid in den Ziffern 1, 2, 3, 6 und 7 aufzuheben und der Fall zur weiteren Instruktion und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Berufungskläger obsiegen somit mit ihrem Hauptantrag. Angesichts dieses Ausgangs des Verfahrens sind die Kosten des vorliegenden Berufungsverfahrens in Anwendung von Art. 95 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 und 3 den Berufungsbeklagten in solidarischer Verbindung aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8

Abs. 1 lit. f Ziff. 4 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT; SGS 170.31) auf CHF 4'000.00 festzulegen.

Die Berufungsbeklagten haben den Berufungsklägern sodann eine Parteientschädigung auszurichten. Da keine Honorarrechnung des Rechtsvertreters der Berufungskläger vorliegt, wird die Parteientschädigung in Anwendung von § 18 Abs. 1 der kantonalen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) vom Gericht nach Ermessen festgesetzt, wobei die Bemessung nach Streitwert erfolgt (§ 2 Abs. 2 TO). Gemäss § 10 TO ist das Grundhonorar für die Vertretung vor zweiter Instanz nach den für die erste Instanz geltenden Grundsätzen zu berechnen, beträgt jedoch ohne schriftliche Berufungsbegründung nur 50%, mit einer solchen bis zu 100% des jeweils zutreffenden Grundhonorars und allfälliger Zuschläge gemäss § 8. Im Grundhonorar für das Verfahren vor erster Instanz sind im schriftlichen Verfahren eine Hauptverhandlung und eine Rechtsschrift inbegriffen (vgl. § 7 Abs. 1 TO). Im vorliegenden schriftlichen Berufungsverfahren wurde keine Parteiverhandlung durchgeführt, so dass es angemessen ist, das Grundhonorar für die Vertretung vor zweiter Instanz in Anwendung von § 10 TO auf 50% des Grundhonorars vor erster Instanz festzulegen. Der Streitwert beträgt CHF 233'337.30 (siehe Berufung vom 2. Februar 2018, Begründung Ziff. II, S. 4). Die TO sieht für das erstinstanzliche Verfahren bei einem Streitwert von CHF 200'000.00 bis CHF 500'000.00 ein Grundhonorar von CHF 16'500.00 bis 34'500.00 vor (§ 7 Abs. 1 lit. h TO). Angesichts des vorliegenden Streitwerts am unteren Rand dieser Spannbreite und der Einstufung als einfache bis mittlere Schwierigkeit wird vom Grundhonorar von CHF 17'200.00 ausgegangen und dieses – wie bereits erläutert – auf 50% bzw. CHF 8'600.00 festgelegt. Zuschläge gemäss § 8 TO scheinen nicht angebracht, zumal die von den Berufungsklägern eingereichte Replik vom 20. Juni 2018 und die Eingabe vom 14. September 2018 unaufgefordert eingereicht wurden und unnötig waren. Da weder Auslagen noch die Mehrwertsteuer geltend gemacht wurden, ist die Parteientschädigung auf pauschal CHF 8'600.00 festzulegen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Der Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 15. Dezember 2017 wird in den Ziffern 1, 2, 3, 6, und 7 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Instruktion und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
 2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Berufungsverfahren von CHF 4'000.00 wird den Berufungsbeklagten in solidarischer Verbindung auferlegt.

Die Berufungsbeklagten haben den Berufungsklägern für das Rechtsmittelverfahren eine Parteientschädigung von pauschal CHF 8'600.00 in solidarischer Verbindung zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Roland Hofmann

Karin Arber