



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

Vom 7. April 2016 (400 16 75)

Zivilprozessrecht

Streitwert

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A._____ Genossenschaft,
vertreten durch Advokat Jacques Butz, Dorfplatz 2, Postfach 8,
4123 Allschwil 2,
Gesuchsklägerin und Berufungsbeklagte

gegen

B._____,
vertreten durch Advokat Dr. Andreas Noll, Falknerstrasse 3, 4001 Basel,
Gesuchsbeklagte und Berufungsklägerin

C._____,
vertreten durch Advokat Dr. Andreas Noll, Falknerstrasse 3, 4001 Basel,
Gesuchsbeklagter und Berufungskläger

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen
Berufung gegen den Entscheid der Präsidentin des Zivilkreisgerichts
Basel-Landschaft West vom 4. März 2016

A. Mit Gesuch vom 5. Februar 2016 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen beantragte die A.____ Genossenschaft, es seien C.____ und B.____ zu verurteilen, die 4 1/2-Zimmer – Stockwerkeigentumswohnung Nr. B4 im 1. Obergeschoss nebst Keller/Waschküche Nr. K2, Weinkeller Nr. WK3 und Keller Nr. LK8 im 2. Unter- geschoss in der Liegenschaft X.____ gasse 15, in Y.____, sowie den Autoeinstellplatz Nr. E2 in der unterirdischen Einstellhalle sofort bzw. allerspätstens bis 29. Februar 2016 zu verlassen und vollumfänglich zu räumen.; unter o/e-Kostenfolge. Als Begründung wurde ausgeführt, die Gesuchstellerin habe als Grundpfandgläubigerin im Rahmen der betreibungsamtlichen Zwangsverwertung gegen C.____ die streitgegenständliche Stockwerkeigentumswohnung samt den Nebenräumlichkeiten und dem Autoeinstellplatz am 18. Februar 2015 ersteigert. Am 14. Januar 2016 sei sie als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Trotz mehr- maliger Aufforderung hätten die Gesuchsbeklagten die Liegenschaft nicht verlassen. Zum Streitwert führte die Gesuchsklägerin aus, sie nehme an, dass sich die Räumlichkeiten für CHF 3'000.00 pro Monat vermieten liessen. Interessenten seien bereits vorhanden. Sie hoffe, dass diese längstens nach drei Monaten einziehen könnten, was einen Streitwert von CHF 9'000.00 ergebe. Die Gesuchsbeklagten beantragten, auf das Gesuch vom 5. Februar 2016 sei nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen; unter o/e-Kostenfolge. Sie führten aus, dass sie die Stockwerkeigentumswohnung mit den Nebenräumen von der Gesuchskläge- rin zurückkaufen möchten und ein schadlos haltendes Angebot gemacht hätten. Es sei unbillig, ihnen den Rückkauf nicht zu gewähren. Die Gesuchsgegnerin sei querschnittsgelähmt und als Folge davon in eine Opiatsabhängigkeit geraten, aus der sie sich mittlerweile habe befreien können. Die Gesuchsgegner seien in den Fokus eines Strafverfahrens geraten, das zur Blockie- rung ihrer Vermögenswerte geführt habe und mitursächlich gewesen sei, dass sie die Hypothe- karzinsschulden nicht mehr hätten bezahlen können. Das Strafverfahren stehe kurz vor der Einstellung. Die Ursache für das vorliegende Verfahren gründe auf einem zu Unrecht geführten Strafverfahren. Aufgrund dieser Umstände sei das Verhalten der Gesuchsklägerin unbillig und verdiene keinen Rechtsschutz. Die Gesuchsklägerin entgegnete, es bestehe keine Rückver- kaufsverpflichtung und ein Rückverkauf an die Gesuchsbeklagten komme nicht in Frage, was sie bereits am 19. Februar 2016 der Gegenpartei mitgeteilt habe. Mit Entscheid vom 4. März 2016 wies die Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West die Gesuchsbeklagten unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfalle an, die besagte Woh- nung und die Nebenräume bis zum 18. März 2016; 12:00 Uhr, zu verlassen und zu räumen. Die Gerichtskosten von CHF 500.00 auferlegte sie den Gesuchsbeklagten in solidarischer Haftung wie auch eine an die Gesuchsklägerin zu leistende Parteientschädigung von CHF 2'599.50. In der Entscheidungsbegründung wurde ausgeführt, die Gesuchsklägerin habe an der Zwangsverstei- gerung vom 18. Februar 2015 den Zuschlag für die streitgegenständlichen Einheiten erhalten und am 14. Januar 2016 sei die Gesuchsklägerin als neue Eigentümerin im Grundbuch einge- tragen worden. Die Gesuchsklägerin habe klar kommuniziert, dass sie betreffend einen Rück- verkauf an die Gegenparteien nicht vergleichsbereit sei. Es bestehe seitens der Gesuchskläge- rin auch keine Verpflichtung zum Rückverkauf und diese könne frei über ihr Eigentum verfügen. Ein unbilliges Verhalten der Gesuchsklägerin sei nicht erkennbar. Es könne ihr im Hinblick auf das Gesuch vom 5. Februar 2016 auch keine Verzögerung vorgeworfen werden, nachdem der Grundbucheintrag erst am 14. Januar 2016 erfolgt sei. Die Gesuchsbeklagten seien mehrfach aufgefordert worden, die Liegenschaft zu verlassen und würden ohne Rechtsgrund noch immer

in dieser wohnen. Es liege eine klare Rechtslage vor. Die Gesuchsklägerin habe den Streitwert mit CHF 9'000.00 beziffert, was von den Gesuchsbeklagten nicht bestritten worden sei, so dass der Entscheid dem Rechtsmittel der Beschwerde unterliege.

B. Mit Eingabe vom 17. März 2016 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, reichten die Gesuchsbeklagten das Rechtsmittel gegen den Entscheid vom 4. März 2016 ein, welches sie als Berufung eventualiter Beschwerde bezeichneten. Sie beantragten in der Sache, der Räumungszeitpunkt sei in Abänderung des vorinstanzlichen Entscheids auf einen angemessenen Zeitpunkt – frühestens auf den 30. April 2016, 12:00 Uhr, festzusetzen; unter o/e-Kostenfolge. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragten sie, es sei superprovisorisch – eventualiter provisorisch – die aufschiebende Wirkung des vorliegenden Rechtsmittels festzustellen. Eventualiter sei superprovisorisch – eventualiter provisorisch – die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Weiter begehrten sie die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung und Urteilsverkündung. Die Rechtsmittelkläger monieren die vorinstanzliche Streitwertangabe. Sie führten dazu aus, die Gegenpartei habe im Gesuch vom 5. Februar 2016 den Streitwert nicht einfach mit CHF 9'000.00 beziffert, sondern ausgeführt, dass sich ein mutmasslicher Monatsmietzins auf CHF 3'000.00 belaufe und dass man hoffe, dass Interessenten nach drei Monaten einziehen könnten. Bereits zum Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids sei ein weiterer Monat seit Gesuchseinreichung verstrichen. Nach kantonsgerichtlicher Rechtsprechung entspreche der Streitwert im Rechtsmittelverfahren dem Mietzins für die gesamte bisherige Verfahrensdauer zuzüglich drei Monate als mutmassliche oberinstanzliche Verfahrensdauer. Die bisherige Verfahrensdauer habe rund zwei Monate gedauert. Unter Berücksichtigung von drei Monaten als mutmassliche Dauer des Rechtsmittelverfahrens ergebe dies einen Streitwert im Betrag von CHF 15'000.00, womit die für eine Berufung erforderliche Streitwertgrenze erreicht sei. Sollte die Rechtsmittelinstanz die Streitwertgrenze als nicht erreicht betrachten, sei das vorliegende Rechtsmittel als Beschwerde entgegenzunehmen. Zu den Verfahrensanträgen führten sie aus, es handle sich vorliegend um eine Berufung, welcher von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukomme. Dennoch verfüge sie diesbezüglich über ein Feststellungsinteresse, da die Vorinstanz festgehalten habe, mangels Erreichen der Streitwertgrenze würde der Entscheid nicht der Berufung unterliegen. Es bestehe daher die Gefahr der Vollstreckung, bevor der Entscheid rechtskräftig werde. Ebenso liege aufgrund des vorinstanzlich entschiedenen Räumungszeitpunkts eine Dringlichkeit vor. Falls der angefochtene Entscheid der Beschwerde unterliege, werde um Anordnung der aufschiebenden Wirkung ersucht. Die Rechtsmittelkläger rügen in der Sache, die Räumungsfrist sei angesichts der Querschnittslähmung der Rechtsmittelklägerin unverhältnismässig kurz angesetzt worden. Es liege ein menschlicher Härtefall vor. Die neue Unterkunft müsse behindertengerecht sein, was die Suche nach einer solchen schwierig mache. Dass die Gegenpartei einem Rückkauf der Wohnung nicht zustimme, gründe womöglich auf einem Racheakt. Es sei zudem erst im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens klar geworden, dass die Gegenpartei einen Rückverkauf der Wohnung kategorisch ablehne. Weiter sei entgegen Art. 6 Ziff. 1 EMRK nie eine öffentliche Verhandlung und Urteilsverkündung gewährt worden. Dem Gebot der Einzelfallgerechtigkeit, mithin den konkreten Umständen des Einzelfalls, sei Rechnung zu tragen. Eine öffentliche Verhandlung und Urteilsverkündung dränge sich auf, da eine pflichtgemässe Ermessensbetätigung bei der Festlegung der Räumungsfrist nur unter Wahrung der richterlichen Fragepflicht gewährleistet sei. Im summarischen Verfahren sei

in der Regel ein mündliches Verfahren durchzuführen, um trotz aller gebotenen Beförderlichkeit dem Einzelfall gerecht zu werden.

C. Mit Verfügung vom 18. März 2016 stellte die Präsidentin des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, fest, dass dem Rechtsmittel vorläufig aufschiebende Wirkung zukomme. Weiter verfügte sie, dass über den Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung und Urteilsberatung sowie über die aufschiebende Wirkung für die weitere Dauer des Verfahrens nach Eingang der Stellungnahmen der Gegenpartei und der Vorinstanz befunden werde.

D. Die Rechtsmittelbeklagte beantragte mit Beschwerdeantwort (eventualiter Berufungsantwort) vom 29. März 2015, die Beschwerde (eventualiter Berufung) sei abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid vom 4. März 2016 sei zu bestätigen. Die Rechtsmittelkläger seien zu verurteilen, die Wohnung mit den Nebenräumen und dem Autoeinstellplatz sofort zu verlassen und vollumfänglich zu räumen; unter o/e-Kostenfolge. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragte die Rechtsmittelbeklagte, es sei vorab festzustellen, dass es sich beim Rechtsmittel um eine Beschwerde und nicht um eine Berufung handle. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung nicht weiter zu gewähren bzw. es sei ihr die vorsorglich gewährte aufschiebende Wirkung wieder zu entziehen. Der Verfahrensantrag der Gegenparteien auf Durchführung einer öffentlichen Parteiverhandlung sei abzuweisen. Die Rechtsmittelbeklagte führte zum Rechtsmittel aus, die Rechtsmittelkläger hätten den von der Rechtsmittelbeklagten bezifferten Streitwert von CHF 9'000.00 im vorinstanzlichen Verfahren weder in ihrer Eingabe vom 22. Februar 2016 noch in jener vom 29. Februar 2016 bestritten und selber auch keine Streitwertangaben gemacht. Somit habe sie den Streitwert von CHF 9'000.00, welchen die Rechtsmittelbeklagte angegeben habe, prozessrechtlich anerkannt. Die Parteien hätten sich im Sinne von Art. 91 Abs. 2 ZPO über die Höhe des Streitwertes geeinigt. Dieser sei nicht offensichtlich unrichtig, weshalb auch keine gerichtliche Korrektur erforderlich gewesen sei. Die Rechtsmittelkläger hätten zudem mit ihrem Rechtsmittel beantragt, die Räumung sei auf den 30. April 2016 zu verschieben und würden sich damit grundsätzlich bereit erklären, die Räumlichkeiten bis dahin verlassen zu wollen. Vom Datum des Gesuchs vom 5. Februar 2016 bis zum 30. April 2016 seien es fast drei Monate bis zur Erledigung, wovon die Rechtsmittelbeklagte bei der Streitwertbezeichnung ausgegangen sei. Vor dem Hintergrund des eigenen Rechtsbegehrens sei das Argument der Rechtsmittelkläger rechtsmissbräuchlich, wonach die Verfahrensdauer vor dem Kantonsgericht mutmasslich drei Monate dauere. Die Vorinstanz sei zu Recht von einem Streitwert von CHF 9'000.00 ausgegangen. Eine Berufung sei angesichts dieses Streitwerts nicht möglich. Das erhobene Rechtsmittel könne einzig als Beschwerde qualifiziert werden; einer solchen komme keine aufschiebende Wirkung zu. Die beantragte aufschiebende Wirkung sei trölerisch, diene lediglich dem Hinauszögern der Räumung und sei daher nicht zu gewähren bzw. wieder zu entziehen. Das gelte auch für den Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Parteiverhandlung. Die Rechtsmittelbeklagte brachte weiter vor, die Rechtsmittelkläger hätten sich nicht mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinander gesetzt und somit das Rügeprinzip nicht erfüllt. Die Rechtsmittelkläger seien mehrmals zur Räumung der Liegenschaft aufgefordert worden und ein Rückverkauf sei nie zur Diskussion gestanden. Sie hätten mehr als ein Jahr Zeit gehabt, eine

neue Wohnung zu suchen. Die von der Vorinstanz angesetzte Räumungsfrist sei daher nicht zu kurz angesetzt.

E. Die vorinstanzliche Gerichtspräsidentin verzichtete mit Eingabe vom 29. März 2016 auf eine Stellungnahme und verwies auf die schriftliche Entscheidungsbegründung.

F. Mit Verfügung vom 31. März 2016 schloss die Kantonsgerichtspräsidentin den Schriftenwechsel. Sie ordnete den Entscheid aufgrund der Akten an und wies das Gesuch auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung und Urteilsverkündung ab. Sie teilte den Parteien mit, dass der Rechtsmittelentscheid voraussichtlich am 7. April 2016 gefällt werde. Den Antrag, es sei vorab festzustellen, dass es sich beim Rechtsmittel um eine Beschwerde handle, wies sie ab. Angesichts des kurz bevorstehenden Rechtsmittelentscheids verzichtete sie auch darauf, die Frage der aufschiebenden Wirkung vorab noch einmal zu prüfen.

Erwägungen

1. Zwischen den Parteien ist umstritten, welches Rechtsmittel gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 4. März 2016 erhoben werden kann. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Rechtsmittels sind von Amtes wegen zu prüfen. Vorab ist festzuhalten, dass die Rechtsmittelfrist sowohl für die Berufung (Art. 314 Abs. 1 ZPO) wie auch für die Beschwerde (Art. 321 Abs. 2 ZPO) zehn Tage beträgt, da der angefochtene Entscheid auf Rechtsschutz in klaren Fällen im summarischen Verfahren erging (vgl. Art. 257 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde dem Rechtsvertreter der Rechtsmittelkläger am 7. März 2016 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Eingabe vom 17. März 2016 somit eingehalten. Das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts ist sowohl für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte, die im summarischen Verfahren ergangen sind, sachlich zuständig (§ 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO) wie auch für Beschwerden gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte (§ 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO.).

2. Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit kann Berufung erhoben werden, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Ist dieser Streitwert nicht erreicht, ist der angefochtene Entscheid nicht berufungsfähig und unterliegt dem Rechtsmittel der Beschwerde (Art. 319 lit. a ZPO). Im vorliegenden Fall entspricht der Streitwert dem Betrag, welchen die Rechtsmittelbeklagte während der Dauer des Verfahrens bei einer Vermietung der Wohnung und des Einstellplatzes erzielen könnte. Für die Streitwertberechnung gehen die Parteien übereinstimmend von einem Monatsmietzins von CHF 3'000.00 aus, so dass ohne Weiteres auf diesen Wert abgestellt werden kann. Die Rechtsmittelbeklagte bezifferte den Streitwert in ihrem Gesuch vom 5. Februar 2016 auf CHF 9'000.00, davon ausgehend, dass das Verfahren spätestens nach drei Monaten abgeschlossen ist und die Wohnung dann vermietet werden kann. Die Rechtsmittelkläger haben sich in ihren vorinstanzlichen Eingaben vom 22. und 29. Februar 2016 zum Streitwert überhaupt nicht geäußert. Sie haben weder die Streitwertangabe der Gegenpartei bestritten, noch eigene Streitwertberechnungen

vorgebracht. Es stellt sich somit die Frage, ob mangels Bestreitung des Streitwertes eine Einigung über den Streitwert auf CHF 9'000.00 im Sinne von Art. 91 Abs. 2 ZPO vorliegt. Diese Bestimmung sieht für Rechtsbegehren, welche nicht auf eine bestimmte Geldsumme lauten, vor, dass das Gericht den Streitwert festlegt, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind.

Hat die Klagpartei einen Streitwert bezeichnet, ist die Beklagtenpartei aufgrund der Verhandlungsmaxime gehalten, den klägerisch vorgetragenen Streitwert substantiiert zu bestreiten und selber Angaben zum Streitwert zu machen, sofern sie mit der Bezifferung der Klagpartei nicht einverstanden ist. Ein Schweigen in diesem Punkt bedeutet die Anerkennung der klägerischen Angaben. Dies gilt auch in summarischen Verfahren. In diesem wird zwar keine förmliche Klageantwort sondern lediglich eine Stellungnahme (Art. 253 ZPO) verlangt, indes sind die Regeln des ordentlichen Verfahrens entsprechend Art. 219 ZPO sinngemäss auch im summarischen Verfahren anwendbar, so dass Stillschweigen zum klägerisch vorgetragenen Streitwert auch im summarischen Verfahren die Anerkennung dieses Streitwerts bedeutet (SAMUEL RICKLI, Schriften zum Schweizerischen Zivilprozessrecht, Der Streitwert im schweizerischen Zivilprozessrecht. Zürich/St. Gallen 2014, N 156 und 158). Dementsprechend liegt mangels Bestreitung von den Rechtsmittelklägern die Anerkennung des Streitwertes von CHF 9'000.00 vor und somit auch eine Einigung im Sinne von Art. 91 Abs. 2 ZPO. Ein Streitwert von CHF 9'000.00 ist nicht offensichtlich unrichtig, so dass das Gericht nicht gehalten ist, den Streitwert selber festzulegen. Es kann folglich festgestellt werden, dass im vorliegenden Verfahren von einem Streitwert von CHF 9'000.00 auszugehen ist. Die Rechtsmittelkläger können den Streitwert nicht erst im Rechtsmittelverfahren bestreiten, sondern hätten dies bei der Vorinstanz machen müssen. Indem sie als Räumungszeitpunkt im Rechtsmittelverfahren den 30. April 2016 beantragen, gleichzeitig aber für die Streitwertberechnung auf die gesamte vorinstanzliche Verfahrensdauer zuzüglich drei Monate als mutmassliche oberinstanzliche Verfahrensdauer abstellen wollen, verhalten sie sich überdies selber widersprüchlich und wider Treu und Glauben.

Da der Streitwert CHF 9'000.00 beträgt, ist eine Berufung mangels Erreichen der Streitwertgrenze nicht möglich. Vielmehr kann der angefochtene Entscheid nur mit Beschwerde angefochten werden. Auf die eingereichte Berufung ist folglich nicht einzutreten.

3. Die Rechtsmittelkläger erklärten mit ihrer Eingabe vom 17. März 2016 explizit die Berufung gegen den angefochtenen Entscheid und begründeten, weshalb sie die Berufung als das korrekte Rechtsmittel erachten. Weiter führten sie aus, falls das Gericht die Streitwertgrenze als nicht erreicht ansehe, so sei das vorliegende Rechtsmittel als Beschwerde entgegen zu nehmen. Es stellt sich Frage, ob die beantragte Umwandlung des Rechtsmittels möglich ist. Eine solche Konversion ist nach der Praxis des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, überaus zurückhaltend zuzulassen, insbesondere bei anwaltlich vertretenen Parteien, und die Möglichkeit der Konversion einer Berufung in eine Beschwerde oder umgekehrt ist generell abzulehnen (vgl. etwa KGE BL 410 11 320 vom 31. Januar 2012). Die Beschwerde unterscheidet sich von der Berufung insbesondere bei den Anfechtungsgründen (Art. 320 und 310 ZPO), der aufschiebenden Wirkung (Art. 325 und 315 ZPO), dem Novenverbot (Art. 326 und Art. 317 ZPO) und der Möglichkeit der Ergreifung eines Anschlussrechtsmittels (Art. 323 und 313 ZPO). Im Anwendungsbereich der ZPO sollte es grundsätzlich keine Schwierigkeit berei-

ten, das zulässige Rechtsmittel zu bestimmen. Eine leichtfertige Konversion von Rechtsmitteln ist daher abzulehnen und hätte zur Folge, dass die Rechtsmittelinstanz bereits im Vorprüfungsverfahren - also noch vor Zustellung des Rechtsmittels an die Gegenpartei - zu entscheiden hätte, ob das Rechtsmittel als Beschwerde oder Berufung entgegengenommen würde. Andernfalls wüsste die Gegenpartei nicht, welche Mittel ihr zur Verteidigung zur Verfügung stehen. Die Konversion einer Berufung in eine Beschwerde kann auch im Hinblick auf die aufschiebende Wirkung des Rechtsmittels zu einer Rechtsunsicherheit führen. Dies wurde gerade im vorliegenden Fall sehr deutlich, wie die gestellten Verfahrensanträge in den zweitinstanzlichen Rechtsschriften klar zum Ausdruck bringen. Auch diese Rechtsunsicherheiten sind mittels einer restriktiven Handhabung der Konversion möglichst zu vermeiden. Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, welche die Konversion der Berufung in eine Beschwerde rechtfertigen könnten, zumal die Rechtsmittelkläger anwaltlich vertreten sind und die Vorinstanz überdies korrekterweise in der Rechtsmittelbelehrung die Beschwerde als Rechtsmittel angab. Die Vorinstanz führte zudem in den Erwägungen aus, die Gesuchsklägerin habe den Streitwert mit CHF 9'000.00 beziffert, was von der Gegenseite nicht bestritten worden sei, so dass gegen den Entscheid nur Beschwerde geführt werden könne. Auch aufgrund dieser Erwägung musste den Rechtsmittelklägern klar sein, welcher Streitwert massgebend und welches Rechtsmittel zu ergreifen ist.

4. Selbst wenn auf das Rechtsmittel einzutreten wäre, müsste dieses aus den nachstehend erörterten Gründen abgewiesen werden. Die Rechtsmittelbeklagte erhielt anlässlich der Zwangsversteigerung am 18. Februar 2015 den Zuschlag für die Stockwerkeigentumswohnung und den Autoeinstellplatz, welche zuvor im Eigentum von C.____ standen. Der Grundbucheintrag verzögerte sich aufgrund von betreibungsrechtlichen Beschwerden und erfolgte am 14. Januar 2016. Als Eigentümerin hat die Rechtsmittelbeklagte das Recht, frei über ihr Eigentum zu verfügen (Art. 641 Abs. 1 ZGB). Sie kann entscheiden, ob überhaupt und allenfalls an wen sie die Wohnung verkaufen will. Sie kann auch Störungen ihres Eigentums vom Gericht beseitigen lassen. Die Rechtsmittelkläger bestreiten die Räumung an sich nicht mehr, sondern lediglich noch den Zeitpunkt. Sie machen geltend, die Vorinstanz habe die Räumungsfrist zu kurz bemessen und ihr Ermessen falsch ausgeübt. Die Zwangsversteigerung fand am 18. Februar 2015 mit Zuschlag an die Rechtsmittelbeklagte statt. Seit diesem Zeitpunkt mussten sich die Rechtsmittelkläger auf die Räumung der streitgegenständlichen Wohnung einstellen, zumal sie mehrmals dazu aufgefordert wurden, letztmals mit Schreiben des Rechtsvertreters der Rechtsmittelbeklagten vom 16. Dezember 2015. Mit der Einreichung des Gesuchs vom 5. Februar 2016 war sodann klar, dass sich der Räumungszeitpunkt nicht mehr lange hinziehen kann. Angesichts der Grundbucheintragung vom 14. Januar 2016 kann der Rechtsmittelbeklagten nicht vorgeworfen werden, mit dem Gesuch zu lange gewartet zu haben. Von der Gesuchseinreichung bis zum vorinstanzlich festgelegten Räumungszeitpunkt vom 18. März 2016 standen sodann noch einmal sechs Wochen zur Verfügung. Angesichts dieser Ausführungen ist der vorinstanzlich festgelegte Räumungszeitpunkt keinesfalls zu früh angesetzt. Die Rechtsmittelkläger haben selber zu verantworten, wenn sie sich nach der Zwangsversteigerung nicht um die Suche einer neuen Wohnung kümmerten und auf einen Rückkauf spekulierten. Mit einem Rückkauf durften sie allerdings nicht rechnen, zumal die Rechtsmittelbeklagte diesbezüglich nie eine Vertragsbereitschaft signalisierte.

5. Nachdem mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 18. März 2016 festgestellt wurde, dass dem Rechtsmittel vorläufig aufschiebende Wirkung zukomme, ist nunmehr eine neue Räumungsfrist festzulegen. Unter Berücksichtigung der Dauer bis zur Zustellung des vorliegenden Entscheids an die Rechtsmittelkläger ist die Räumungsfrist bis zum 20. April 2016, 12:00 Uhr, zu gewähren.

6. Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass auf die Berufung nicht einzutreten und eine Umwandlung des Rechtsmittels in eine Beschwerde nicht zuzulassen ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind den Berufungsklägern in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 i.V. mit 95 Abs. 1 ZPO die Kosten des Berufungsverfahrens in solidarischer Verpflichtung aufzuerlegen. Die Entscheidgebühr für das Rechtsmittelverfahren ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. b GebT auf CHF 750.00 festzusetzen und den Berufungsklägern aufzuerlegen. Überdies haben sie der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu bezahlen.

Nachdem der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten keine Honorarnote eingereicht hat, wird die Parteientschädigung in Anwendung von § 18 Abs. 1 der Tariffordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) vom Gericht nach Ermessen festgesetzt. Indem eine Berufung eingereicht wurde und eine Konversion des Rechtsmittels abzulehnen ist, erfolgt die Berechnung des Honorars in Anwendung von § 2 Abs. 2 TO nach den für Berufungen geltenden Regeln, mithin nach dem Streitwert. Für Verfahren vor der zweiten Instanz beträgt das Grundhonorar mit schriftlicher Begründung bis zu 100% des jeweils zutreffenden Grundhonorars (§ 10 TO). In Anbetracht des Schwierigkeitsgrades des Falles, des Umfangs der Bemühungen und der Beschwerdeantwort/Berufungsantwort vom 29. März 2015, welche vorwiegend Wiederholungen der bereits vorinstanzlich vorgebrachten Ausführungen enthält, ist vom unteren Ansatz auszugehen und das Grundhonorar angesichts des Streitwerts von CHF 9'000.00 in Anwendung von § 7 Abs. 1 und § 10 TO auf CHF 1'500.00 festzusetzen. Zuschläge fallen keine an. Die Auslagen werden auf CHF 20.00 geschätzt. Folglich beträgt die von den Berufungsklägern an die Berufungsbeklagte zu leistende Parteientschädigung CHF 1'520.00.

Die Mehrwertsteuer ist nicht zu berücksichtigen, weil die mehrwertsteuerpflichtige Berufungsbeklagte die an ihren für geschäftlich begründete Zwecke beauftragten Anwalt geleisteten Mehrwertsteuern als Vorsteuern von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung abziehen kann (vgl. Art. 28 ff. MWSTG; Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, MWST-Branchen-Info 19, Gemeinwesen, Bern 2010, Rz. 80; BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 95 N 39). Eine mehrwertsteuerpflichtige Partei erleidet mithin durch die Mehrwertsteuer keinen zu entschädigenden Schaden, da sie mit deren Bezahlung gleichzeitig (bzw. in der gleichen Periode) einen gleich hohen geldwerten, liquiden und sicheren Anspruch gegenüber der Mehrwertsteuerverwaltung erwirbt. Die Abrechnungsmethode der Partei, der eine Prozessentschädigung zuzusprechen ist, ist dabei ohne Einfluss und nicht zu berücksichtigen (OGer ZH vom 19.07.2005, ZR 2005, N 76, E. III.2; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 09.05.2011 E. 4.5, publiziert im Internet). Die Parteientschädigung ist somit auf insgesamt CHF 1'520.00 inklusive Auslagen festzulegen.

Demnach wird erkannt:

://:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Berufungskläger werden unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung im Nichtbefolgungsfalle richterlich angewiesen, die 4.5 Zimmerwohnung Nr. B4 im 1. OG, den Keller/Waschküche Nr. K2, den Weinkeller Nr. WK3 und den Keller Nr. LK8 im 2. UG der Liegenschaft X.____ gasse 15, in Y.____, Parzelle Nr. x.____ im Grundbuch Y.____ sowie den Autoeinstellplatz in der unterirdischen Autoeinstellhalle Nr. E2, Mit-eigentumsanteil Nr. y.____ im Grundbuch Y.____ **bis spätestens Mittwoch 20. April 2016, 12:00 Uhr mittags, zu verlassen und zu räumen**, unter Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Eigentümerschaft.
3. Die Gerichtsgebühr von CHF 750.00 wird den Berufungsklägern in solidarischer Haftung auferlegt.

Die Berufungskläger haben in solidarischer Haftung der Berufungsbe-
klagten eine Parteientschädigung von CHF 1'520.00 (inkl. Auslagen von
CHF 20.00, MWST nicht zu berücksichtigen) zu bezahlen.

Präsidentin

Gerechtsschreiberin

Christine Baltzer-Bader

Karin Arber