

Congé en vue d'importants travaux d'assainissement de la totalité de l'immeuble ; engagement (tardif) du locataire à trouver une solution de relogement durant les travaux

Art. 271 CO

Selon la jurisprudence, le **congé donné en vue d'importants travaux d'assainissement** est annulable si, au moment de la résiliation, le bailleur ne dispose pas d'un **projet suffisamment mûr et élaboré** ou que celui-ci apparaît **objectivement impossible** ; lorsque, comme en l'espèce, il s'agit d'un projet d'assainissement complet de l'immeuble comprenant 95 appartements et qu'au moment du congé, une partie de ceux-ci avait déjà fait l'objet des travaux d'assainissement, le locataire ne peut pas prétendre qu'au moment de la résiliation, un plan d'assainissement suffisamment clair et élaboré n'existait pas ; en outre, même si l'appartement litigieux ne nécessitait pas pour lui-même des travaux d'assainissement, le congé n'est pas pour autant abusif dans la mesure où le bailleur souhaite que l'immeuble atteigne dans sa globalité un certain standard au niveau de l'assainissement (consid. 2).

Le congé peut être **abusif si le bailleur a résilié alors qu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs durant les travaux** ; le locataire doit avoir pris un **tel engagement avant la résiliation**, un engagement ultérieur ne pouvant pas transformer le congé licite en congé abusif ; l'engagement doit par ailleurs être sérieux, **de vagues promesses ne suffisant pas** ; savoir si le congé est abusif s'apprécie au moment où il a été donné ; en l'espèce, le locataire s'est dit prêt à quitter le logement litigieux durant les travaux et à trouver lui-même une solution de relogement durant cette période, mais après que le congé est intervenu ; un tel engagement n'a donc aucune incidence sur la validité du congé (consid. 3).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Niquille, May Canellas,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin,
Beschwerdeführerin,

gegen

Pensionskasse B.,
vertreten durch Advokat Lukas Polivka,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Kündigung wegen Umbau,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht,
vom 10. Januar 2017 (400 16 360).

Sachverhalt:

A.

A. (Mieterin; Beschwerdeführerin) ist seit dem 1. Juli 1984 Mieterin einer 4.5-Zimmerwohnung im 3. OG an der Strasse X. in U.. Die Wohnung befindet sich in einer Überbauung von mehreren Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 95 Wohnungen, die in den Jahren 1978 oder 1979 erstellt wurde. Der Mietzins wurde letztmals per 1. Oktober 2015 auf netto 1'340.-- zuzüglich Nebenkosten von Fr. 285.--, also brutto Fr. 1'625.-- angepasst. Am 24. November 2015 kündigte die Vermieterin, die Pensionskasse B. (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) das Mietverhältnis per 31. März 2016. Im Begleitschreiben begründete sie die Kündigung damit, sämtliche Wohnungen in der Überbauung würden seit Jahren bekanntlich umfassend saniert. Die Sanierungen würden fachgerechterweise in mietfreiem Zustand ausgeführt, wozu die entsprechenden Mietverhältnisse jeweils vorgängig aufgelöst würden. Der grösste Teil der Wohnungen sei bereits renoviert, und im kommenden Jahr würden noch die letzten Wohnungen überholt, zu welchen auch die Wohnung der Mieterin gehöre. Aus diesem Grund sehe sie sich veranlasst, das Mietverhältnis zu kündigen.

B.

Die Mieterin focht die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsstelle als ungültig/missbräuchlich an und gelangte danach mit Klage vom 20. April 2016 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West. Sie beantragte, die Kündigung sei als ungültig/missbräuchlich aufzuheben. Eventuell sei das Mietverhältnis zu erstrecken, erstmals mindestens um zwei Jahre bis 31. März 2018. Mit Entscheid vom 19. August 2016 wies das Zivilkreisgericht (beziehungsweise dessen Präsident) das Kündigungsanfechtungsbegehren ab und erstreckte das Mietverhältnis der 76 jährigen Mieterin bis zum 31. März 2018 ohne weitere Erstreckungsmöglichkeit. Die Mieterin erhob gegen diesen Entscheid Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft. Sie hielt an ihrem Begehren, die Kündigung als missbräuchlich aufzuheben, fest und verlangte eventualiter eine Erstreckung erstmals um mindestens drei Jahre bis Ende Februar 2018. Aus der Beschwerdebegründung ergab sich, dass die Mieterin eigentlich eine erstmalige Erstreckung um zwei Jahre bis zum 31. März 2018 beantragen wollte, da sie ausführte, der erstinstanzliche Erstreckungsentscheid werde nur insofern angefochten, als damit eine einmalige und nicht wie beantragt eine erstmalige Erstreckung ausgesprochen worden sei. Das Kantonsgericht hiess die Berufung am 10. Januar 2017 teilweise gut, erstreckte das Mietverhältnis erstmalig um zwei Jahre bis zum 31. März 2018 und bestätigte im Übrigen den Entscheid des Zivilkreisgerichts.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Mieterin dem Bundesgericht im Wesentlichen, den Entscheid des Kantonsgerichts in Bezug auf die Gültigkeit der Kündigung aufzuheben und die ausgesprochene Kündigung als missbräuchlich aufzuheben. Die Beschwerdegegnerin schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Kantonsgericht beantragt unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid, die Beschwerde abzuweisen, und verzichtet im Übrigen auf eine Vernehmlassung. Die Parteien haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik und -duplik eingereicht.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.). Es kann die

Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.1. Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

1.2. Diese Anforderungen missachtet die Beschwerdeführerin, soweit sie einfach einen vom angefochtenen Entscheid abweichenden Sachverhalt behauptet oder sich auf Beweismittel beruft, ohne mit Aktenhinweis darzulegen, wo sie Entsprechendes prozesskonform in das Verfahren eingeführt hat. Nur soweit sich dies bereits aus dem angefochtenen Entscheid selbst ergibt, bedarf es keiner Hinweise. Aktenhinweise in der Beschwerdereplik sind verspätet. Die beschwerdeführende Partei darf eine Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2 S. 21; 132 I 42 E. 3.3.4 S. 47). Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdereplik darauf hinweist, fehlende Sachverhaltserhebungen kämen im Text des angefochtenen Entscheids nicht vor, weshalb auch nicht mittels Aktenhinweis darauf Bezug genommen werden könne, scheint zudem ein Missverständnis vorzuliegen. Der Aktenhinweis hat nicht auf den angefochtenen Entscheid zu erfolgen, sondern auf den Ort in den Rechtsschriften, an dem die zu ergänzenden Tatsachen prozesskonform behauptet worden sind.

2.

Die Beschwerdeführerin beanstandet zunächst, der geltend gemachte Kündigungsgrund der Totalsanierung sei mangels Nachweises der konkreten Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung beziehungsweise Vorliegens eines ausgereiften Sanierungskonzepts im Zeitpunkt, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde, nicht erstellt.

2.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassem Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

2.2. Die Frage, was das Motiv einer Kündigung darstellt und ob dieses nur vorgeschoben ist, beschlägt die Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse (BGE 136 III 190 E. 2 S. 192; 131 III 535 E. 4.3 S. 540). Insoweit ist das Bundesgericht an den angefochtenen Entscheid gebunden (Art. 105 Abs. 1

BGG), sofern keine hinreichend begründete Sachverhaltsrüge (Art. 97 Abs.1 und Art. 105 Abs. 2 BGG) erhoben wird (vgl. E. 1.1 hiervor).

2.3. Eine ordentliche Kündigung bedarf keiner Begründung, um gültig zu sein (BGE 125 III 231 E. 4b S. 239); sie ist jedoch auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung führt nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht. Insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar ist, ist ohne Weiteres von einer Treuwidrigkeit auszugehen (BGE 138 III 59 E. 2.1 S. 62; 132 III 737 E. 3.4.2 S. 744 f.; je mit Hinweisen). Diese allgemeinen Grundsätze bezüglich Begründung der Kündigung gelten auch bei Sanierungs- und Umbaukündigungen (vgl. BGE 143 III 344 E. 5 S. 345 ff. mit Hinweis).

2.4. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (grundlegend: BGE 135 III 112 E. 4.2 S. 120). **Ob der Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, die über das Unerhebliche hinausgehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, aufgrund dessen abgeschätzt werden kann, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Erfolgt eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um diese Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Zeitpunkt der Kündigung beurteilen zu können, verstösst sie gegen Treu und Glauben** (BGE 140 III 496 E. 4.2.2 S. 499 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93). **Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird** (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und E. 4.2.1 S. 499). Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, wird für die Gültigkeit der Kündigung nicht vorausgesetzt (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 f. mit Hinweisen).

2.5. Die Totalsanierung der Überbauung, in deren Rahmen nun die Wohnung der Beschwerdeführerin saniert werden soll, wurde nicht in einem Zug vorgenommen. Bereits mit Schreiben vom 3. August 2011 hat die Beschwerdegegnerin die Mieter in der Überbauung davon in Kenntnis gesetzt, die Wohnungen würden bei Wohnungskündigungen/Neuvermietungen saniert, und den Mietern Gelegenheit geboten, bei Bedarf ihre Wohnung freiwillig sanieren zu lassen, wobei ihnen das Zurverfügungstellen einer Ersatzwohnung in der Überbauung in Aussicht gestellt wurde. Mit Schreiben vom 4. Februar 2013 teilte die Beschwerdegegnerin den Mietern mit, 37 Wohnungen seien saniert worden. Es sei beschlossen worden, die Sanierungen der restlichen Wohnungen innerhalb der nächsten fünf Jahre abzuschliessen. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2014 informierte die Beschwerdegegnerin die Mieter über den Zwischenstand der Sanierungen. Bis Ende des Jahres seien 70 Wohnungen umfassend saniert. Es sei beabsichtigt, die restlichen 25 Wohnungen bis Ende 2016 komplett zu sanieren. Vor diesem Hintergrund ist die Rüge der Beschwerdeführerin offensichtlich unbegründet:

2.5.1. Wenn die Beschwerdegegnerin in einem gewissen Zeitraum in der gesamten Überbauung einen bestimmten (sanierten) Standard erreichen wollte, dann ist dies nicht missbräuchlich, auch wenn bezüglich der Wohnung der Beschwerdeführerin für sich allein betrachtet kein konkreter

Sanierungsbedarf bestanden haben sollte. Daher musste die Vorinstanz diese Frage nicht weiter abklären.

2.5.2. Angesichts der Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin schon die Mehrzahl der Wohnungen in der Überbauung saniert hat, erscheint der Vorwurf, es habe im Zeitpunkt der Kündigung kein ausgereiftes Sanierungskonzept vorgelegen, treuwidrig. Anhand der anderen Wohnungen war klar, welche Sanierungsarbeiten vorgenommen werden sollten und dass diese die Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken würden. Insoweit ist die Beschwerde offensichtlich unbegründet.

3.

Im Schreiben vom 8. Oktober 2014 wies die Beschwerdegegnerin die Mieter darauf hin, die teilweise geäußerten Wünsche nach einer fest definierten Wohnung oder Ersatzwohnung könnten in Anbetracht des immer knapper werdenden Angebots sowie des vorgegebenen Zeitrahmens immer weniger erfüllt werden. Die Mieter der noch zu sanierenden Wohnungen wurden gebeten, einen beigelegten Talon auszufüllen, und es wurden ihnen persönliche Gespräche zur Besprechung von individuellen Lösungen und Kompromissen angekündigt. Die Beschwerdeführerin kreuzte auf dem Talon an, ein interner Wechsel komme für sie nicht in Frage und sie wünsche eine Sanierung ihrer jetzigen Wohnung innerhalb von zwei Jahren, vorzugsweise im Sommer 2016. Mit Antwortschreiben vom 1. Dezember 2014 bedankte sich die Beschwerdegegnerin für die Rücksendung des Formulars und nahm zur Kenntnis, dass die Beschwerdeführerin sich nicht mehr für eine sonnige 3.5 Zimmerwohnung mit Lift interessiere, sondern eine Sanierung ihrer jetzigen 4.5-Zimmerwohnung wünsche. Sie kündigte an, sie werde sich spätestens im Herbst 2015 zwecks Findung einer definitiven Lösung melden. Nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid hat die Beschwerdegegnerin im Schreiben vom 1. Dezember 2014 zudem darauf aufmerksam gemacht, dass sie die Zurverfügungstellung einer Ersatzwohnung immer weniger garantieren könne und die Beschwerdeführerin in diesem Fall für eine Zwischenlösung selbst besorgt sein müsse. Falls im Herbst 2015 keine definitive Lösung gefunden werden könne, die eine Sanierung der Wohnung der Mieterin garantiere, sei eine Kündigung nicht auszuschliessen, da die Sanierung der restlichen Wohnungen nicht unbegrenzt hinausgeschoben werden könne. Nach den Feststellungen der Vorinstanz teilte die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 3. Dezember 2014 mit, dass sie nicht beabsichtige, die Überbauung zu verlassen, und bereit sei, über Lösungen zu diskutieren. Sie bot an, während der Sanierungszeit in eine freistehende Wohnung zu ziehen, beispielsweise in jene von Herrn C., oder auch in eine kleinere Wohnung.

3.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe das Schreiben vom 3. Dezember 2014 insofern unvollständig wiedergegeben, als darin ausdrücklich festgehalten werde, dass die Beschwerdeführerin auch selbst für eine Zwischenlösung besorgt sein könne: "Une autre possibilité serait le versement d'une indemnité au moins équivalente à la location d'un appartement de 4 ½ de la Ueberbauung pour je puisse me loger provisoirement ailleurs, durant les 5 semaines des travaux." Trotz dieser eindeutigen Aussage der Beschwerdeführerin, für die Dauer der Sanierung selbst für eine Zwischenlösung besorgt zu sein, habe die Vorinstanz festgehalten, die Beschwerdeführerin habe zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit offeriert, sich selber um eine Unterbringungsmöglichkeit zu kümmern, sondern sich lediglich damit einverstanden erklärt, während der Sanierung eine von der Vermieterin gestellte Wohnung zu beziehen. Die Beschwerdeführerin rügt, dies stelle eine offensichtlich fehlerhafte Sachverhaltsermittlung dar, die klar tatsachenwidrig und zudem entscheidrelevant sei, halte die Vorinstanz doch fest, ein Verhalten gegen Treu und Glauben würde lediglich dann vorliegen, wenn die Mieterin ihren Auszug aus der Wohnung während der Dauer der Sanierung gegenüber der Vermieterin bedingungslos erklärt und die Vermieterin dennoch gekündigt hätte.

3.2. Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten kann missbräuchlich sein, wenn die Vermieterschaft sie ausspricht, obwohl sie die Garantie hat, dass die Mieterschaft während den Arbeiten anderswo wohnen wird. Dabei muss es sich allerdings um ein ernsthaftes Angebot handeln. Die Vermieterschaft ist nicht gehalten, aufgrund vager Versprechungen der Mieterschaft von einer Kündigung abzusehen (Urteile 4A_503/2013 vom 5. März 2014 E. 4.2; 4A_126/2012 vom 3. August 2012 E. 4.2). **Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62). Umstände, die sich erst nach diesem Zeitpunkt ereignen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen (Urteile 4A_142/2017 vom 3. August 2017 E. 4.1; 4A_146/2017 vom 3. August 2017 E. 4.1; zit. Urteil 4A_503/2013 E. 4.2), sondern erlauben höchstens Rückschlüsse auf die Situation im Kündigungszeitpunkt (Urteil 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1; zit. Urteile 4A_142/2017 E. 4.1; 4A_146/2017 E. 4.1). Das (ernsthafte) Angebot, während der Arbeiten das Mietobjekt freizugeben und anderswo zu wohnen, muss der Mieter daher grundsätzlich machen, bevor die Kündigung ausgesprochen wurde (zit. Urteile 4A_503/2013 E. 4.2; 4A_126/2012 E. 4.2). Der nach der Kündigung mit Schreiben vom 12. Februar 2016 durch den Anwalt der Beschwerdeführerin erfolgten Erklärung, die Beschwerdeführerin sei bereit, während der Sanierung das Mietobjekt vorübergehend zu verlassen und für eine externe Unterbringungsmöglichkeit selbst besorgt zu sein, kommt insoweit keine Bedeutung zu.**

3.3. Die Beschwerdeführerin selbst weist darauf hin, dass für die Vorinstanz eine missbräuchliche Kündigung nur in Betracht fiel, sofern die Beschwerdeführerin ihren Auszug aus der Wohnung während der Dauer der Sanierung gegenüber der Vermieterin bedingungslos erklärt hätte. Das Schreiben vom 3. Dezember 2014 erfüllt diese Voraussetzung offensichtlich nicht, verlangte die Beschwerdeführerin doch: "le versement d'une indemnité au moins équivalente à la location d'un appartement de 4 ½ de la Ueberbauung". Auch kann aus der blossen Bereitschaft, über Lösungen zu diskutieren, keine bedingungslose Garantie konstruiert werden.

3.4. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Beschwerdegegnerin selbst habe mit Schreiben vom 10. Dezember 2014 (mit dem diese das Schreiben der Beschwerdeführerin vom 3. Dezember 2014 beantwortet hat) als Ersatzwohnung das Mietobjekt des in der gleichen Liegenschaft wohnenden Mitmieters, Herr C., dessen bevorstehender Auszug sich damals abzeichnete, in Aussicht gestellt. Für eine solche Lösung habe die Beschwerdegegnerin den Erlass eines Monatsmietzinses, die Übernahme des Mietzinses für die Ersatzwohnung, eine zusätzliche Umtriebsentschädigung sowie die Übernahme der Stromkosten sowohl während der Sanierung als auch für die Ersatzwohnung angeboten. Das Angebot der Beschwerdeführerin gemäss Schreiben vom 3. Dezember 2014, für einen externe Übergangslösung - bei Übernahme eines vergleichbaren Mietzinses einer anderen 4.5-Zimmerwohnung der Überbauung durch die Vermieterin - selbst besorgt zu sein, könne unter diesen Umständen nicht als Vorbehalt verstanden werden. Indem die Beschwerdegegnerin selbst eine deutlich höhere Entschädigung angeboten habe, als die Beschwerdeführerin für den Fall der selbstorganisierten Zwischenlösung verlangt habe, sei das Angebot der Beschwerdeführerin entgegen der Vorinstanz als bedingungslos anzusehen.

Mit dieser Argumentation übergeht die Beschwerdeführerin, dass die Leistungen der Beschwerdegegnerin, solange diese die Ersatzwohnung stellte, zu einem wesentlichen Teil in einem blossen Verzicht auf Einnahmen bestand, von denen zudem ungewiss ist, inwieweit sie überhaupt angefallen wären (dies würde voraussetzen, dass die zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung für diese Zeit anderweitig hätte vermietet werden können). Das ist nicht dasselbe, wie wenn die Beschwerdeführerin eine Entschädigung in der Höhe eines vergleichbaren Mietzinses verlangt. Diesfalls handelt es sich nicht um die Erbringung einer Eigenleistung ohne Gegenleistung (mithin zu den Selbstkosten), sondern es müssten entsprechende Geldmittel aufgebracht werden, welche die Selbstkosten, die entstehen, wenn die Beschwerdegegnerin selbst eine Alternativwohnung anbietet, übersteigen können. Auch vor dem Hintergrund des Schreibens vom 10. Dezember 2014 wird das

Angebot der Beschwerdeführerin damit nicht unbedingt. Aus welchen Gründen es nicht zum Tragen kam, spielt dabei keine Rolle.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt sodann eine unvollständige Ermittlung des Sachverhalts, da nicht abgeklärt worden sei, was Gegenstand der gemeinsamen Besprechung vom 21. Mai 2015 gewesen sei, die in den Büroräumlichkeiten der Beschwerdegegnerin im Beisein der (vor beiden kantonalen Instanzen als Zeugin angerufenen) Frau D. stattgefunden habe. Die Vorinstanz halte dazu lediglich fest, die Parteien hätten unterschiedliche Angaben über den konkreten Inhalt dieses Gesprächs gemacht. Welche Angaben die Beschwerdegegnerin dabei gemacht habe, sei dem Urteil nicht zu entnehmen.

4.1. Nach den Feststellungen der Vorinstanz fand am 21. Mai 2015 zwischen den Parteien eine Besprechung in den Büroräumlichkeiten der Beschwerdegegnerin statt, wobei die Beschwerdeführerin, die französisch spricht, jemanden für eine allfällige Übersetzung mitnahm. Die Vorinstanz hat darauf verzichtet, die von der Beschwerdeführerin diesbezüglich beantragte Einvernahme der Begleitperson durchzuführen. Für die Vorinstanz war einzig massgebend, dass anlässlich dieses Gesprächs keine definitive Lösung gefunden wurde.

4.2. Die Beschwerdeführerin fasst die zwischen den Parteien vor dieser Besprechung ausgetauschte Korrespondenz zusammen, wobei sie die Feststellungen der Vorinstanz als unvollständig rügt und ergänzt. Sie macht geltend, anlässlich der Besprechung hätte die Koordinierung und Realisierung der vorgesehenen Wohnungssanierung unter Einbezug der mittlerweile freigewordenen Wohnung von Herrn C. weiterverfolgt werden sollen. Anlässlich des Gesprächs vom 21. Mai 2015 sei die Vermieterin nicht bereit gewesen, Hand zu bieten zur Realisierung der Wohnungssanierung unter Einbezug der zu diesem Zeitpunkt möglichen Zwischenlösung mit der Wohnung von Herrn C., sondern habe zuerst von der Beschwerdeführerin die Zustimmung zum vermierterseitig diktierten neuen Mietzins nach der Sanierung verlangt. Die Beschwerdeführerin zeigt aber nicht mit Aktenhinweis auf, wo sie dies prozesskonform behauptet hat. Im Gegensatz zur Tatsache, dass sie die Einvernahme ihrer Begleitperson verlangt hatte, ergibt sich der Inhalt ihrer Darstellung der Besprechung auch nicht aus dem angefochtenen Entscheid. Damit fällt bereits aus diesem Grund eine diesbezügliche Ergänzung des Sachverhalts ausser Betracht, zumal die Beschwerdegegnerin geltend macht, die Beschwerdeführerin habe insoweit im Verlaufe des kantonalen Verfahrens widersprüchliche Angaben gemacht. Da die Beschwerdeführerin nicht aufzeigt, dass sie die notwendigen Behauptungen bereits vor erster Instanz aufgestellt hat, oder dass die erstmalige Behauptung im Rechtsmittelverfahren zulässig war, kann sie insoweit keine Rückweisung zur Durchführung eines Beweisverfahrens verlangen.

4.3. Damit kann aber die Beschwerdeführerin auch aus dem Schreiben vom 10. Dezember 2014 nichts für sich ableiten. Zwar führt die Beschwerdegegnerin darin sinngemäss aus, sofern sie die Kündigung von Herrn C. bis Herbst 2015 erhalte, werde diese Wohnung als Ersatzwohnung für einen anderen Mieter benötigt und könne anschliessend auch der Beschwerdeführerin als Ersatzwohnung während der Sanierung zur Verfügung gestellt werden. Da es aber die Beschwerdeführerin ist, welche die Beweislast für die Missbräuchlichkeit der Kündigung trägt, wäre es an ihr gelegen, rechtzeitig zu behaupten und gegebenenfalls nachzuweisen, dass die im Schreiben vom 10. Dezember 2014 ins Auge gefasste Lösung deshalb nicht zum Tragen kam, weil die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin vor die Wahl stellen wollte, entweder den von ihr verlangten neuen Mietzins zu akzeptieren oder die Kündigung zu riskieren, und nicht aus einem anderen Grund, etwa weil die Beschwerdeführerin ihr Einverständnis zur Sanierung von zusätzlichen Bedingungen abhängig gemacht hat (immerhin erachtet sie die Kündigung mangels Sanierungsbedarfs für unzulässig; vgl. E. 2 hiavor), auf deren Erfüllung sie keinen Anspruch hatte, wie beispielsweise eine Bestätigung des von der Beschwerdeführerin berechneten neuen Mietzinses.

Bleibt der Inhalt des Gesprächs vom 21. Mai 2015 offen und scheidet insoweit aus formellen Gründen eine Rückweisung zur Ergänzung des Sachverhalts aus, kann ihr der Missbrauchs nachweis nicht gelingen, zumal die Beschwerdeführerin auch nicht rechtsgenügend darlegt, dass die Kündigung selbst dann missbräuchlich wäre, wenn man auf den von der Beschwerdegegnerin behaupteten Gesprächsinhalt abstellen würde (auch dieser müsste mangels Feststellungen ergänzt werden, was entsprechende Aktenhinweise voraussetzt). Die von ihr selbst verfasste Zusammenfassung im Schreiben vom 26. Mai 2015 genügt nicht.

5.

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich als Umgehung der Schutzbestimmungen von Art. 269d OR, bei den Neuabschlüssen der Mietverträge seien keine Rechtsmittelbelehrungen erfolgt. Daraus kann die Beschwerdeführerin aber nichts ableiten, da mit ihr selbst kein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde.

6.

Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit angesichts der zum Teil ungenügenden Begründung überhaupt darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Oktober 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak