

Tribunal fédéral - 4A\_50/2018

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 5 septembre 2018

Général ; procédure ; bail  
commercial

Droit à la preuve et  
allégation suffisante

Complètement du contrat  
par le juge en cas de lacune

Art. 8 CC ; 29 Cst.

Le **droit à la preuve** n'empêche pas le tribunal de **renoncer à administrer un moyen de preuve** par une **appréciation anticipée des preuves** ; l'appréciation anticipée des preuves doit cependant être **distinguée de la question de savoir si le moyen de preuve a été offert conformément aux prescriptions de procédure** ; il n'y a pas de violation du droit à la preuve lorsqu'une allégation n'est pas suffisamment motivée et n'est pas assortie d'une offre de preuve ; la procédure probatoire ne sert pas à compléter les allégations incomplètes des parties ; en l'espèce, le locataire ne démontre pas avoir suffisamment allégué dans la procédure cantonale quels travaux ont été exécutés et jusqu'à quelle date ceux-ci l'ont été ni en quoi il a été gêné par ces travaux ; il n'y a donc pas de violation du droit à la preuve (consid. 3).

Lorsque, comme en l'espèce, le bail prévoit qu'en cas de transformation des locaux, un nouveau loyer devra être fixé, mais que les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le montant du loyer, la question peut demeurer ouverte de savoir si, alors que le locataire est resté dans les locaux plus d'une année après la fin des travaux, il s'agit d'un **rapport contractuel de fait** ou d'un **rapport contractuel analogue au bail** ; dans tous les cas, ce **rapport contractuel est incomplet** et doit être complété pour cette durée ; en effet, il était clair pour le locataire que la plus-value engendrée par les travaux ne serait pas consentie gratuitement ; lorsqu'un **contrat est lacunaire**, le juge doit **déterminer, selon le principe de la bonne foi, ce que les parties auraient convenu si elles avaient tenu compte de l'élément manquant** ; pour déterminer une telle volonté hypothétique des parties, il faut prendre en considération la **manière dont un partenaire contractuel raisonnable et honnête se serait comporté ainsi que la nature et le but du contrat** ; le Tribunal fédéral ne revoit cette analyse qu'avec retenue, dans la mesure où le complètement du contrat relève en général du pouvoir d'appréciation du juge ; en l'espèce, la locataire ne démontre pas concrètement en quoi le calcul de l'indemnisation mensuelle opéré par les juges précédents serait contraire au droit fédéral ; il n'est en effet pas évident, ni d'ailleurs soulevé par la locataire, que le loyer ne pourrait pas être fixé selon le loyer usuel du marché lorsque le contrat doit être complété (consid. 4).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Hohl, Niquille,  
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,  
vertreten durch Fürsprecher Daniel Buchser,  
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,  
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Luzia Vetterli,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 19. Dezember 2017 (1B 17 26).

Sachverhalt:

A.

B. (nachfolgend: Vermieter, Kläger, Beschwerdegegner) schloss am 14. Juni 1996 mit Wirkung ab 1. Juli 1996 mit der A. AG (nachfolgend: Mieterin, Beklagte, Beschwerdeführerin) einen Mietvertrag ab über Möbelausstellungsräume auf der Liegenschaft X. in U.. Der Mietvertrag betraf Möbelausstellungsräume mit einer Mietfläche von 502 m<sup>2</sup> und acht Parkplätzen, ab März 1999 sodann 500 m<sup>2</sup> Mietfläche und neun Parkplätzen. Es wurde ein jährlich gestaffelter und indexierter Mietzins vereinbart, der für die Zeit ab 1. Januar 2004 Fr. 4'295.-- inkl. Nebenkosten pro Monat betrug. Ab 1. Juli 2006 mietete die Mieterin vom Vermieter für einen zusätzlichen Mietzins von monatlich Fr. 900.-- die auf der Liegenschaft X. neu gebaute Lagerhalle.

Im Mietvertrag vom 14. Juni 1996 wurde vereinbart, dass der Vermieter während der Mietdauer einen Umbau der Liegenschaft vornehmen darf, der auch das Mietobjekt umfassen kann, wobei diesfalls der Mietzins neu festzulegen sei.

Im Jahr 2012 nahm der Vermieter einen Umbau an der Liegenschaft X. vor, der auch die von der Mieterin gemieteten Ausstellungsräume betraf. Die Mieterin setzte den Betrieb ihres Möbelgeschäftes während den Bauarbeiten fort. Die Parteien konnten sich nicht über eine Anpassung des Mietzinses für die Zeit nach Vollendung des Umbaus einigen. Im Juni 2013 kündigte die Mieterin das Mietverhältnis auf den 31. Dezember 2013. Für den Zeitraum vom 1. September 2012 bis 31. Dezember 2013 hat die Mieterin dem Vermieter total Fr. 75'065.-- an Mietzinsen bezahlt.

Streitig war zwischen den Parteien, wann der fragliche Umbau fertiggestellt war und welcher Mietzins von der Mieterin in der Zeit nach dem Umbau bis zum 31. Dezember 2013 geschuldet war.

B.

Nach unvermittelt gebliebenem Schlichtungsverfahren reichte der Vermieter am 13. Januar 2014 beim Bezirksgericht Hochdorf Klage ein und verlangte von der Beklagten im Wesentlichen, ihm den Betrag von Fr. 47'350.-- [recte: Fr. 47'325.--] nebst Zins zu bezahlen. Die Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen.

Mit Urteil vom 10. Mai 2017 verpflichtet das Bezirksgericht die Beklagte im Wesentlichen, dem Kläger aus dem beendeten Mietverhältnis Mietzinse im Umfang von Fr. 47'325.-- zuzüglich der jeweiligen Verzugszinsen und Kosten zu bezahlen.

Eine gegen dieses Urteil gerichtete Berufung der Beklagten wies das Kantonsgericht Luzern mit Urteil vom 19. Dezember 2017 ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht, das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz

gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f.; 134 II 235 E. 4.3.4 S. 241). Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116).

2.

2.1. 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. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

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 diese 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).

2.2. Macht eine Partei geltend, das Willkürverbot sei verletzt, genügt es nicht, wenn sie bloss ihre eigene Darstellung derjenigen der Vorinstanz gegenüberstellt und behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352 mit Hinweisen). Sie hat vielmehr im Einzelnen anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 137 V 57 E. 1.3 S. 60; 135 III 232 E. 1.2 S. 234; je mit Hinweisen). Es gilt diesbezüglich das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG. Willkür liegt dabei nicht schon vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Der angefochtene Entscheid ist dabei nur aufzuheben, wenn er auch im Ergebnis und nicht nur in der Begründung verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; je mit Hinweisen).

Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234 mit Hinweisen). Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Entsprechend genügt es nicht, lediglich einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer

Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem eine freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. nur etwa Urteil 4A\_606/2015 vom 19. April 2016 E. 2.1).

3.

3.1. Streitig ist zwischen den Parteien insbesondere, wann der fragliche Umbau fertiggestellt war. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz ihre Beweisanträge in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt und stattdessen auf Aussagen zweier Zeugen des Beschwerdegegners abgestellt habe. Sie rügt, die Vorinstanz habe die willkürliche Beweiswürdigung der Erstinstanz nicht korrigiert, sondern sich zu eigen gemacht. Die Erstinstanz habe lediglich zwei Zeugen angehört betreffend die Dauer und Beendigung der Umbauarbeiten. Zudem habe sie auf die Edition der von der Beschwerdeführerin verlangten Unterlagen (insbesondere Bauunterlagen) verzichtet. Die Beschwerdeführerin argumentiert, aufgrund dieser Unterlagen wären Art und Zeitraum sämtlicher Bauarbeiten zweifelsfrei und detailliert ersichtlich gewesen. In diesem Zusammenhang macht sie weiter geltend, die Vorinstanz habe die Beweise willkürlich gewürdigt und dadurch auch den Sachverhalt willkürlich festgestellt.

**3.2. Art. 8 ZGB verschafft der beweispflichtigen Partei in allen bundesrechtlichen Zivilstreitigkeiten einen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden (BGE 132 III 222 E. 2.3 S. 226; BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601), wenn ihr Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des anwendbaren Prozessrecht entspricht (vgl. BGE 133 III 295 E. 7.1 S. 299 mit Hinweisen). Die allgemeine Beweisvorschrift ist daher insbesondere verletzt, wenn der kantonale Richter Behauptungen einer Partei, unbekümmert darum, dass sie von der Gegenpartei bestritten worden sind, als richtig hinnimmt, oder über rechtserhebliche Tatsachen überhaupt nicht Beweise führen lässt (BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601 f. mit Hinweis).**

**Das Recht auf Beweis hindert freilich das Gericht nicht daran, die Beweise antizipiert zu würdigen, wenn es zum Schluss kommt, dass weitere Beweiserhebungen an seinem Urteil nichts zu ändern vermöchten, weil die entsprechenden Beweisanträge offensichtlich untauglich sind oder eine rechtsunerhebliche Tatsache betreffen oder weil das Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und willkürfrei davon ausgehen darf, diese würde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert (BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601 f.; vgl. BGE 134 I 140 E. 5.3 S. 148; 131 I 153 E. 3 S. 157; 130 II 425 E. 2.1 S. 429). Die antizipierte Beweiswürdigung ist aber von der Frage abzugrenzen, ob Beweismittel prozesskonform und formgültig angeboten wurden. Dabei sind namentlich die Fragen der hinreichenden Substanziierung einerseits und eines rechtzeitigen prozesskonformen Beweisangebots andererseits zu unterscheiden. Die Behauptungen, die mit dem beantragten Beweis bewiesen werden sollen, müssen im vorinstanzlichen Verfahren hinlänglich konkret vorgebracht worden sein (vgl. BGE 127 III 365 E. 2c S. 369; 108 II 337 E.3, S. 340 f.; Urteile des Bundesgerichts; 4A\_103/2017 vom 19. Juli 2017 E. 2.1 f.; 4A\_574/2015 vom 11. April 2016 E. 6.6.4; 4A\_269/2011 vom 10. November 2011 E. 3.3). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Behauptungs- und Substanziierungslast im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen. Der pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht (Urteil des Bundesgerichts 4A\_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5 mit Hinweisen). Ohne substanzierte Behauptung und entsprechendem Beweisangebot ist kein Beweisverfahren durchzuführen. Fehlt es folglich an einer hinreichend detaillierten Behauptung, so unterbleibt die Beweisabnahme, da das Beweisverfahren nicht dazu dient, mangelhafte Vorbringen der Parteien zu ergänzen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_241/2014 vom 21. November 2014 E. 3.2).**

**3.3. Die Vorinstanz ging in diesem Sinne zutreffend davon aus, eine mangelnde Substanziierung lasse sich nicht durch Beweisanträge bzw. Beweismassnahmen ersetzen.**

Sie erwog, die Beschwerdeführerin hätte substanziert darlegen müssen, inwiefern die zu edierenden Unterlagen ein klareres Bild des Abschlusses des Umbaus hätten liefern können. Ein allgemeiner Verweis auf die naturgemässe Ungenauigkeit von Zeugenaussagen, ohne substanziert darzulegen,

weshalb im konkreten Fall die Zeugenaussagen ungenau sein sollen, reiche nicht aus, um in die freie Beweiswürdigung des Gerichts einzugreifen. Gleich verhalte es sich mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, ihre Zeugen seien nicht angehört worden. Sie habe weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Berufungsverfahren substantiiert dargelegt, welche Zeugen zu welchem Beweisthema (bzw. zu welchen Beeinträchtigungen) Aussagen machen könnten.

**Im Verfahren vor Bundesgericht muss die Beschwerdeführerin mit präzisiertem Aktenhinweis darlegen, wo sie die entsprechenden Beweismittel im kantonalen Verfahren prozesskonform angeboten hat** (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90; 4A\_85/2017 vom 4. September 2017 E 3.3). Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde in allgemeiner Weise aus, sie habe unter Berufung auf diverse Beweismittel dargelegt, dass die Bauarbeiten tatsächlich bis Ende 2013 gedauert hätten, wobei bis Sommer 2013 noch intensive Bauarbeiten mit entsprechenden Einschränkungen und Immissionen durchgeführt worden seien. **Sie zeigt jedoch nicht in rechtsgenügender Weise auf, im kantonalen Verfahren substantiiert behauptet zu haben, welche Bauarbeiten bis wann durchgeführt wurden und welche Immissionen sie dadurch erdulden musste.** Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, sie habe nicht alle Bauarbeiten benennen können, da sie nur einen Teil davon direkt in den Mieträumen habe erdulden müssen und ein Grossteil der Arbeiten ausserhalb der Mieträume im übrigen Gebäude stattgefunden hätten. Gleichzeitig führt sie jedoch aus, sie sei durch die Arbeiten sehr direkt beeinträchtigt worden, weil Lärm und Staub das Mietlokal verschmutzt und die Arbeit erschwert hätten und weil die Arbeiter, Maschinen und Apparate den Zugang und die Parkplätze versperrt hätten. Der Beschwerdeführerin wäre es somit durchaus möglich gewesen, substantiierte Behauptungen zur Frage aufzustellen, wann welche Bauarbeiten durchgeführt wurden und welche Immissionen sie dadurch erleiden musste. Im Übrigen zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, dass die Vorinstanz überhöhte Anforderungen an die Substanziierung gestellt hat.

**Fehlt es an hinreichend substantiierten Behauptungen, so unterbleibt die Beweisabnahme** (vgl. vorne E. 3.2). **Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Die Frage der antizipierten Beweiswürdigung kann somit vorliegend mangels hinreichender Substanziierung offen bleiben.**

3.4. Zu prüfen bleibt, ob die Vorinstanz bei der Würdigung der abgenommenen Beweise in Willkür verfallen ist.

Die Vorinstanz hat in ihrem Urteil festgehalten, die Beschwerdeführerin rüge das erstinstanzliche Vorgehen lediglich als willkürlich falsche Beweiswürdigung, ohne konkret vorzutragen, wo und weshalb die Erstinstanz die Beweise falsch gewürdigt habe, so dass auf diese Rüge nicht eingetreten werden könne. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Aussage des Inhabers des Reinigungsunternehmens sei aufgrund diverser Reinigungsarbeiten, wegen Bauarbeiten und Wasserschäden nicht relevant, stelle keine rechtsgenügende Kritik an der erstinstanzlichen Beweiswürdigung dar. Denn sie trage nicht korrekt vor, weshalb die Endreinigung im Altbau entgegen der Zeugenaussage nicht Ende September hätte stattfinden können bzw. die geltend gemachten Arbeiten weder in sachlicher noch zeitlicher Hinsicht spezifiziere. Es handle sich bei der Aussage des Zeugen, er habe eine Endreinigung durchgeführt, auch nicht um eine reine Vermutung, vielmehr habe sich der Zeuge auf eine von ihm mitgebrachte Rechnung gestützt, deren Inhalt er an der Zeugenbefragung wiedergegeben habe. Auch betreffend der Architektin sei nicht ersichtlich, weshalb diese Zeugenaussage falsch sein solle. Alleine der Umstand, dass die Zeugin nicht bis zum Ende in die Bauarbeiten involviert gewesen sei, mache die Aussage nicht unglaubwürdig.

Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Ausführungen der Vorinstanz nicht ausreichend auseinander, sondern wiederholt im Wesentlichen bloss den bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingenommenen Standpunkt, einschliesslich der in diesem Verfahren beantragten Beweismittel. Sie rügt nur, wie bereits vor der Vorinstanz, die als Zeugin befragte Architektin sei nicht bis zum Ende der Bauarbeiten involviert gewesen und der als Zeuge befragte Inhaber eines Reinigungsunternehmens habe bloss Vermutungen anstellen können, eine Schlussreinigung durchgeführt zu haben. Damit genügt sie den Erfordernissen einer Willkürüge nicht (vgl. vorne E. 2.2).

Die Vorinstanz konnte somit willkürfrei davon ausgehen, dass der Umbau Ende Oktober 2012 abgeschlossen war.

Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich die Nichtberücksichtigung eines Schriftlichkeitsvorbehalts in der Korrespondenz durch die Vorinstanz rügt, verlangt sie eine Ergänzung des Sachverhalts, ohne den Anforderungen hierfür (vgl. E. 2.1 hiervor) auch nur ansatzweise zu genügen.

4.

Der Mietvertrag vom 14. Juni 1996 hält unter der Überschrift "Besondere Vereinbarungen" Folgendes fest:

"Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietdauer einen Umbau der Liegenschaft vorzunehmen, welcher auch die Mieträumlichkeiten beinhalten kann. Der Vermieter wird einen geplanten Umbau mit dem Mieter besprechen und auf dessen Wünsche soweit als möglich Rücksicht nehmen. Werden die Mieträumlichkeiten durch einen Umbau tangiert, wird ab diesem Zeitpunkt der Mietzins neu geregelt." [Gross-, Kleinschreibung angepasst].

4.1. Die Vorinstanz hat die Klausel als lückenhafte Anpassungsklausel interpretiert. Der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die Vertragsklausel lediglich deklaratorischer Natur sei, verfange nicht. Die Vertragsklausel statuiere klar, dass nach erfolgtem Umbau der Mietzins neu festzulegen, dementsprechend ernsthaft über den neuen Mietzins zu verhandeln sei. Die Parteien hätten bestimmt, nach vollendetem Umbau müsse der Mietzins neu verhandelt werden, ohne zu vereinbaren, wie viel der Mietzins neu betragen soll bzw. nach welchen Kriterien er nach erfolgtem Umbau festzulegen sei. Die Parteien seien sich einig, dass sie sich nicht auf einen Mietzins nach erfolgtem Umbau hätten einigen können und die Verhandlungen deshalb in der Folge gescheitert seien. Die Vorinstanz hat weiter festgehalten, wenn es an einer Regelung für den Fall der gescheiterten Verhandlung fehle, eine anpassungswillige Partei nicht den Fortbestand des bisherigen Vertrages in Kauf nehmen müsse. Sie könne sich an den zuständigen Richter wenden und ihn um eine Anpassung des Vertrages an die veränderten Umstände ersuchen. Die Erstinstanz sei zu Recht davon ausgegangen, die Parteien hätten sich weiter auf die entgeltliche Überlassung der Mietsache zum Gebrauch geeinigt und (einzig) die Höhe des Entgelts nicht bestimmt. Daraus folge, dass ein unvollständiger Vertrag vorliege, der vom Richter nach Treu und Glauben zu ergänzen sei. Bei dieser Vertragsergänzung habe die Erstinstanz neben dem marktüblichen Mietzins unter anderem auch die Vergrösserung der Mietfläche um 71 % mitberücksichtigt.

Dem Einwand der Beschwerdeführerin, sie sei nicht verpflichtet gewesen, einen neuen Mietvertrag abzuschliessen, sondern habe vielmehr über das Recht verfügt, keinen neuen Mietvertrag abzuschliessen und stattdessen das bestehende Mietverhältnis zu kündigen, hielt die Vorinstanz entgegen, die Beschwerdeführerin hätte selbstverständlich das Recht gehabt, auf den Vertrag zu verzichten und ihn ordnungsgemäss zu kündigen. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen, wenn sie nach erfolgtem Umbau im Mietobjekt verbleibe. Der Beschwerdeführerin sei bewusst gewesen, dass nach erfolgtem Umbau der Mietzins neu verhandelt werden musste und sie nicht zum gleichen Mietzins im Mietobjekt verweilen durfte. Die Beschwerdeführerin habe zudem auf der Vertragsofferte des Beschwerdegegners handschriftlich festgehalten, die Parteien hätten ab Januar 2014 [recte: 2013] einen monatlichen Mietzins von Fr. 7'500.-- vereinbart. Diese Feststellungen der Vorinstanz bestreitet die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde nicht rechtsgenügend. Sie sind somit für das Bundesgericht verbindlich.

4.2. Die Beschwerdeführerin räumt selber ein, dass die besagte Klausel im Mietvertrag eine Verpflichtung zur Neuverhandlung beinhalte. Sie führt in ihrer Beschwerde aus, die Parteien seien sich einig gewesen, dass nach einem Umbau ein neuer Mietvertrag ausgehandelt werden sollte.

Gemäss den willkürfreien Feststellungen der Vorinstanz (vgl. E. 3.4 hiervor) war der gesamte Umbau Ende Oktober 2012 vollendet. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass sie ab diesem Zeitpunkt

in den Räumlichkeiten verblieb und das Mietverhältnis erst im Juni 2013 auf den 31. Dezember 2013 kündigte. Sie geht aber offenbar weiterhin davon aus, in diesem Fall dauere der ursprünglich abgeschlossene Mietvertrag mit unverändertem Inhalt bis zum 31. Dezember 2013 weiter. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Die Beschwerdeführerin wusste aufgrund der vertraglichen Klausel, dass sie nicht zum bestehenden Mietzins in den Räumlichkeiten verbleiben konnte.

4.3. Die Vorinstanz ist, trotz den gescheiterten Verhandlungen über die Höhe des Mietzinses, von einem neuen unvollständigen Vertrag ausgegangen, der ergänzt werden müsse. Offenbleiben könne, ob es sich tatsächlich um ein faktisches Vertragsverhältnis handle oder von einem mietähnlichen Vertragsverhältnis auszugehen sei. Die Beschwerdeführerin rügt, es sei aktenwidrig und willkürlich, einen neuen Mietvertrag anzunehmen, der gerichtlich ergänzt werden könne. Sie rügt, selbst wenn man von einem vergrösserten und störungsfrei verfügbaren Mietlokal ausginge, nicht einfach ein den Marktverhältnissen angemessener Mietzins angerechnet werden könne, sondern eine Mietzinserhöhung aufgrund des Basismietzinses zu berechnen wäre.

Die Beschwerdeführerin argumentiert widersprüchlich, wenn sie einerseits ausführt, nach dem Umbau hätte nach dem gemeinsamen Verständnis der Parteien ein neuer Mietvertrag ausgehandelt werden müssen (vgl. oben E. 4.2) und andererseits geltend macht, der Mietzins hätte durch eine Mietzinserhöhung nach den Regeln und im Verfahren von Art. 269d OR ff. angepasst werden sollen. Für die Vorschriften des Mietrechts betreffend Mietzinserhöhungen durch den Vermieter bleibt aufgrund der vereinbarten Neuverhandlung des Mietvertrages keinen Platz, zumal der Mietvertrag vom 14. Juni 1996 nach Abschluss des Umbaus keine Geltung mehr hatte (vgl. oben E. 4.2). Der Wille der Parteien war, dass über einen neuen Mietzins nach dem Umbau Verhandlungen geführt werden sollten und der Mietzins nicht durch den Beschwerdegegner im Rahmen einer Mietzinserhöhung durchgesetzt werden konnte.

**4.4. Trotz der gescheiterten Verhandlungen ist die Beschwerdeführerin, gemäss den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz, seit Abschluss des Umbaus Ende Oktobers 2012 bis zum 31. Dezember 2013 in den umgebauten Mieträumlichkeiten geblieben. Offenbleiben kann in diesem Fall, ob für diesen Zeitraum von einem faktischen Vertragsverhältnis oder von einem mietähnlichen Vertragsverhältnis auszugehen ist. Jedenfalls ist dieses Vertragsverhältnis unvollständig und für den besagten Zeitraum der bereits erfolgten Nutzung (und nur für diesen) anzupassen bzw. zu ergänzen. Denn der Beschwerdeführerin war klar, dass der durch den Umbau entstandene Mehrwert nicht gratis zu haben ist.**

Ist ein lückenhafter Vertrag zu ergänzen, so hat der Richter - falls dispositive Gesetzesbestimmungen fehlen - zu ermitteln, was die Parteien nach dem Grundsatz von Treu und Glauben vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Punkt in Betracht gezogen hätten. Bei der Feststellung dieses hypothetischen Parteiwillens hat er sich am Denken und Handeln vernünftiger und redlicher Vertragspartner sowie an Wesen und Zweck des Vertrages zu orientieren (BGE 115 II 484 E. 4b S. 488 mit Hinweisen; 111 II 260 E. 2a S. 262 mit Hinweisen; JÄGGI/GAUCH, Zürcher Kommentar, N 498 ff. zu Art. 18 OR). **Das Ergebnis dieser normativen Tätigkeit überprüft das Bundesgericht zwar frei, aber mit einer gewissen Zurückhaltung (BGE 129 III 380 E. 2 S. 382), da die Vertragsergänzung regelmässig mit richterlichem Ermessen verbunden ist. Verbindlich sind dagegen Feststellungen der Vorinstanz über Tatsachen, die bei der Ermittlung des hypothetischen Willens in Betracht kommen (Art. 105 BGG; BGE 115 II 484 E. 4b S. 488 mit Hinweisen).**

**Die Beschwerdeführerin begründet nicht konkret, weshalb die Berechnung der monatlichen Entschädigung bundesrechtswidrig sein soll. Sie setzt sich mit den diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz nicht auseinander, sondern behauptet nur allgemein, der Mietzins wäre aufgrund des Basismietzinses zu berechnen gewesen (vgl. dazu vorne E. 4.3). Es ist nicht ersichtlich und durch die Beschwerdeführerin auch nicht dargetan, weshalb im Rahmen der Vertragsergänzung nicht (auch) auf den marktüblichen Mietzins hätte abgestellt werden dürfen.**

4.5. Ferner macht die Beschwerdeführerin geltend, sie habe durch die Wegnahme von Parkplätzen und der Schaufenster auf der Südseite eine massive Einbusse an Mietwert hinnehmen müssen, welche in der Berechnung des Mietzinses hätte berücksichtigt werden müssen. Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerin habe nicht substantiiert ausgeführt, dass die Erstinstanz ihre Vorbringen dazu nicht beachtet habe. Die Beschwerdeführerin zeigt in ihrer Beschwerde nicht rechtsgenügend auf, dass sie insoweit die Begründungsanforderungen an die Berufung erfüllt hat oder die Vorinstanz überhöhte Anforderungen gestellt hätte. Sie zeigt im Übrigen auch nicht auf, dass sie diesbezügliche Tatsachen und Beweismittel in den vorinstanzlichen Verfahren prozesskonform eingebracht hat. Mangels hinreichender Rüge ist daher dieser Einwand nicht zu hören.

4.6. Schliesslich beruft sich die Beschwerdeführerin allgemein darauf, ihre verrechnungsweise geltend gemachten Gegenforderungen auf Mietzinsreduktion aufgrund der Bauarbeiten hätten berücksichtigt werden müssen. Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerin habe nicht substantiiert dargelegt, wann und auf welche Weise der Beschwerdegegner Kenntnis des Mangels erlangt haben soll, so dass auf die Rüge nicht eingetreten werden könne. Auch hier legt die Beschwerdeführerin nicht dar, dass entsprechende Tatsachen und Beweismittel im kantonalen Verfahren prozesskonform eingebracht wurden. Auch auf diese unzureichend begründete Rüge ist nicht weiter einzugehen.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen, da keine Vernehmlassung eingeholt wurde (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

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

Lausanne, 5. September 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Gross