

En vertu de l’art. 264 CO, le locataire n’est libéré de ses obligations envers le bailleur, dans le cadre d’une restitution anticipée de la chose louée, que s’il présente un locataire de remplacement qui soit **solvable** et que le bailleur **ne puisse raisonnablement refuser** ; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux **mêmes conditions**. Cette disposition repose sur le principe selon lequel le propriétaire doit prendre les mesures raisonnables, au regard des circonstances, afin de **limiter autant que possible les dommages subis** par la rupture de contrat par le locataire.

Si le locataire ne respecte pas ses obligations, le bailleur peut lui demander d’agir et, si cette demande n’a aucun effet ou semble inutile dès le départ, il peut chercher lui-même un nouveau locataire. Cependant, les rôles ne doivent pas être inversés, **car il incombe au locataire qui souhaite quitter prématurément la chose louée de s’assurer que le bailleur souffre le moins possible des conséquences de cette décision** (consid. 3.1).

En l’espèce, la sous-locataire recourante estime que, dès lors qu’elle avait contesté son statut de sous-locataire, le locataire principal aurait dû chercher un locataire de remplacement. Le Tribunal fédéral écarte toutefois son raisonnement relatif à la répartition de la charge de la preuve, tout en relevant que la motivation du recours est au demeurant insuffisante s’agissant de l’existence d’une restitution anticipée de la chose louée. Ce grief est ainsi rejeté.

La recourante invoque également une **violation du droit d’être entendue** (art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC), en lien avec le refus d’entendre le représentant de la société mère (du sous-locataire). Ce grief est également rejeté, faute pour la sous-locataire recourante d’avoir démontré l’impossibilité du représentant d’avoir effectivement pu prendre part à l’audience à laquelle il avait été convoqué (consid. 4).

Besetzung

Bundesrichter Hurni, Präsident,
Bundesrichter Denys,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A. Sàrl,
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Portmann,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Boller,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Übertragung der Miete; vorzeitige Rückgabe,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 7. Januar 2026 (1B 24 54).

Sachverhalt:

A.

Die B. AG (Mieterin; Klägerin; Beschwerdegegnerin) ist Mieterin eines Restaurants und einer Boutique in U. Mit Untermietvertrag vom 21. Oktober 2009 vermietete sie der C. AG (Untermieterin) im Einverständnis mit den Liegenschaftseigentümern die Boutique zum Betrieb eines Verkaufslokals für ein Uhren-, Schmuck- und Bijouteriefachgeschäft für eine feste Mietdauer vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Dezember 2019. Über die Untermieterin wurde am 5. Januar 2017 die konkursamtliche Liquidation angeordnet. Sowohl die Untermieterin als auch die A. Sàrl (Schwestergesellschaft; Beklagte; Beschwerdeführerin) gehören zur Gruppe der D. Ltd mit Sitz in Hongkong (Konzernmutter). Umstritten ist, ob der Mietvertrag mit Wirkung per 1. Mai 2016 rechtsgültig von der Untermieterin auf ihre Schwestergesellschaft übertragen wurde. Die Mieterin verlangt von dieser die ausstehenden Mietzinse bis zum Ende der festen Mietdauer.

B.

Mit Klage vom 11. Dezember 2019 verlangte die Mieterin vor dem Bezirksgericht Luzern von der Beklagten Fr. 974'604.-- nebst Zins sowie Fr. 69'864.44 und die definitive Rechtsöffnung in einer von ihr angestregten Betreibung für Fr. 834'349.-- nebst Zins, für Fr. 51'313.40 sowie für die Betreibungskosten.

B.a. Mit Urteil vom 17. September 2024 sprach das Bezirksgericht der Klägerin Fr. 939'686.40 nebst Zins sowie Fr. 67'188.40 zu und beseitigte den Rechtsvorschlag im Umfang von Fr. 804'275.15 nebst Zins und Fr. 49'323.35. Im weitergehenden Umfang wies es die Klage ab.

B.b. Die gegen dieses Urteil gerichtete Berufung der Beklagten wies das Kantonsgericht Luzern mit Urteil vom 7. Januar 2026 ab, soweit es darauf eintrat, und bestätigte das Urteil des Bezirksgerichts.

B.b.a. Das Bezirksgericht war davon ausgegangen, der Entscheid zur Übernahme des Mietvertrags sei auf der Ebene der Konzernmutter getroffen worden. Es habe sich um eine verbindliche konzerninterne Anordnung gehandelt, der sich die Verantwortlichen der Untermieterin und ihrer Schwestergesellschaft gefügt hätten. Die Entscheidungsträger beider Gesellschaften seien in die Entscheidung bzw. den Schriftverkehr eingebunden gewesen.

B.b.b. In Bezug auf die Rüge, es mangle an einem Übernahmevertrag zwischen dem alten und dem neuen Mieter, beanstandete das Kantonsgericht, die Beklagte lasse offen, was sie aus ihrem Einwand ableiten wolle, die Aufforderung der Muttergesellschaft habe gelautet, die Übertragung des Mietverhältnisses zu arrangieren, und nicht, den Mietvertrag zu übertragen. Davon abgesehen wiederhole sie weitgehend ihre schon vor Bezirksgericht vorgetragene Argumentation und beschränke sich ansonsten darauf, der Erstinstanz eine falsche bzw. willkürliche Sachverhaltsfeststellung vorzuwerfen. Damit genüge sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht. Selbst wenn sie mit ihren Einwänden zu hören wäre, erachtete das Kantonsgericht die von ihr erhobenen Einwände allerdings für nicht stichhaltig. Auch den Vorwurf, die Klägerin habe ihre Schadenminderungspflicht verletzt, da sie im Besitz der Schlüssel und sich bewusst gewesen sei, dass die Boutique leer gestanden habe, die Untermieterin in Konkurs gefallen sei und die Beklagte ihre Mieterstellung bestritten habe, erachtete das Kantonsgericht als unbegründet. Es gehe nicht um Schadenersatz, sondern um Erfüllungsansprüche.

B.b.c. Dem Antrag, den Repräsentanten der Konzernmutter, der die Vertragsübernahme angeordnet haben soll, als Partei über Videokonferenz zu befragen, sei zu Recht nicht stattgegeben worden.

B.b.c.a. **Das Bezirksgericht habe in der Vorladung ausdrücklich festgehalten, der Repräsentant der Konzernmutter sei verpflichtet, persönlich zu erscheinen.** Mit ihm werde eine Parteibefragung durchgeführt. Falls er unentschuldigt nicht erscheinen sollte, werde das Gericht die verweigerte Mitwirkung bei der Beweiswürdigung berücksichtigen. Im Übrigen werde die Verhandlung - unter Anwendung von Art. 147 Abs. 2 ZPO - auch im Fall seiner Säumnis durchgeführt und ihm könnten unnötige Kosten auferlegt werden, wenn er der Vorladung ohne genügende Entschuldigung keine Folge leiste.

B.b.c.b. **Mit Schreiben vom 16. Mai 2022 teilte die Beklagte mit, der Repräsentant der Konzernmutter habe China aufgrund neuer Reisebeschränkungen nicht wie geplant verlassen können;** es sei ihm nicht möglich, vor Ort an der Instruktionsverhandlung teilzunehmen; er stehe jedoch für eine Parteibefragung mittels Videokonferenz zur Verfügung. Als Beilage legte sie den Ausdruck einer Internetmeldung vom 13. Mai 2022 bei, wonach Chinas nationale Einwanderungsbehörde die Ausreise chinesischer Bürger aus dem Land beschränken sowie die Genehmigung und Ausstellung von Reisedokumenten verschärfen werde; "unnötige" Reisen sollten nicht mehr genehmigt werden.

B.b.c.c. Die Beklagte wurde informiert, die Befragung könne mangels technischer Voraussetzungen nicht mittels Videokonferenz durchgeführt werden. Anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 19. Mai 2022 erkundigte sich die Instruktionsrichterin, ob die Beklagte Belege dafür habe, dass der Repräsentant der Konzernmutter tatsächlich am 16. Mai 2022 einen Flug in die Schweiz gebucht habe und dass ihm die Ausreisepapiere nicht erteilt worden seien. Der Rechtsanwalt der Beklagten entgegnete, er könne Belege organisieren. In der Folge forderte die Instruktionsrichterin die Beklagte auf, Belege aufzulegen, die nachwiesen, dass der Repräsentant der Konzernmutter unverschuldet verhindert gewesen sei, an der Verhandlung teilzunehmen. **Die Beklagte reichte die angeforderten Belege nicht ein, sodass die Instruktionsrichterin drei Monate später, mit Verfügung vom 23. August 2022, konstatierte, der Repräsentant der Konzernmutter sei der Instruktionsverhandlung unentschuldigt ferngeblieben.** Damit träten die Folgen von Art 147 Abs. 2 und Art. 164 ZPO ein. Das Verfahren werde ohne die versäumte Handlung fortgesetzt; das Beweismittel der Parteibefragung sei verwirkt; der Antrag der Beklagten, den Repräsentanten der Konzernmutter nochmals vorzuladen, sei abzuweisen. Die Beklagte beschränkte sich im Anschluss an diese Verfügung darauf, fast ein Jahr später, an der zweiten Instruktionsverhandlung vom 12. Juli 2023, erneut eine Parteibefragung zu verlangen.

B.b.c.d. **Da die Beklagte sogar den Nachweis dafür schuldig blieb, dass der Repräsentant der Konzernmutter, der gemäss Handelsregistrauszug in Neuchâtel Wohnsitz hatte, sich im Mai 2022 überhaupt in China aufgehalten hatte, durfte die Instruktionsrichterin nach Ansicht des Kantonsgerichts über drei Monate nach der Verhandlung davon ausgehen, der Repräsentant der Konzernmutter sei der Verhandlung unentschuldigt ferngeblieben,** auch wenn der Beklagten keine Frist angesetzt worden war, um die Belege für die gebuchte Flugreise und/oder für die Verweigerung der Ausreisebewilligung einzureichen.

C.

Die Beklagte erhebt in französischer Sprache Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde. Sie beantragt dem Bundesgericht im Wesentlichen, die Klage abzuweisen. Ihr Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wies das Bundesgericht am 8. April 2026 ab. Die Beschwerdegegnerin und das Kantonsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Parteien haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik und -duplik eingereicht.

Erwägungen:

1.

Das Urteil des Bundesgerichts ergeht grundsätzlich in der Sprache des angefochtenen Entscheides, also auf Deutsch (Art. 54 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin erhebt sowohl eine Beschwerde in Zivilsachen als auch eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde:

1.1. Mit der Beschwerde in Zivilsachen kann die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Der Begriff des Bundesrechts umfasst die von den Bundesorganen erlassenen Rechtsnormen aller Erlassstufen, insbesondere die Bundesverfassung, die Bundesgesetze sowie die verschiedenen Arten von Verordnungen (BGE 133 I 201 E. 1). Soweit sich der angefochtene Entscheid auf Quellen des kantonalen Rechts stützt, welche nicht in Art. 95 lit. c-e BGG genannt werden, beschränkt sich die Überprüfung durch das Bundesgericht demgegenüber thematisch auf die erhobenen und begründeten Rügen (Art. 106 Abs. 2 BGG) und inhaltlich auf die Frage, ob die Anwendung des kantonalen Rechts zu einer Bundesrechtswidrigkeit führt. Im Vordergrund steht dabei eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte, insbesondere des Willkürverbots nach Art. 9 BV (BGE 135 V 94 E. 1; 133 I 201 E. 1 mit Hinweisen).

1.1.1. 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 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 145 IV 154 E. 1.1; 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.1.2. 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 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 mit Hinweisen). 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).

1.2. Nach Art. 113 BGG beurteilt das Bundesgericht Verfassungsbeschwerden gegen Entscheide letzter kantonomer Instanzen, soweit keine Beschwerde nach den Art. 72-89 BGG zulässig ist. Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Die beschwerdeführende Partei muss angeben, welches verfassungsmässige Recht verletzt wurde, und substantiiert darlegen, worin die Verletzung besteht (BGE 136 I 332 E. 2.1; 134 V 138 E. 2.1; 133 III 439 E. 3.2 mit Hinweis). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat. Es kann nach Art. 118 BGG die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 116 BGG beruht, was in der Beschwerde präzise geltend zu machen ist (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 393 E. 7.1, 439 E. 3.2, 585 E. 4.1).

1.3. Die Beschwerdeführerin erkennt selbst, dass der für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Mindeststreitwert überschritten wird und die Beschwerde in Zivilsachen offensteht. Damit steht die Verfassungsbeschwerde nicht zur Verfügung (Art. 113 BGG). Darauf ist nicht einzutreten. Sämtliche einer Verfassungsbeschwerde zugänglichen Rügen können allerdings auch in einer Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden. Sollte den unter dem Titel der Verfassungsbeschwerde erhobenen Rügen

eigenständige Bedeutung zukommen, sind sie im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen zu behandeln.

1.4. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Soweit ein Entscheid auf mehreren selbstständigen alternativen Begründungen beruht, ist für jede einzelne darzutun, weshalb sie Recht verletzt; denn soweit nicht beanstandete Begründungen das angefochtene Urteil selbständig stützen, fehlt das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der gehörig begründeten Rügen (BGE 142 III 364 E. 2.4; 133 IV 119 E. 6.3; vgl. auch BGE 132 III 555 E. 3.2; je mit Hinweisen).

2.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, sie habe in unzulässiger Weise den Willen der Beschwerdeführerin durch eine angebliche Weisung der Konzernmutter substituiert. Die Mitteilung "please arrange the transfer of the boutique lease agreement" könne nicht als feste Anweisung verstanden werden, den Vertrag zu jedweder Bedingung zu übernehmen. Die Annahme der Vorinstanz in E. 2.4.4, die Beschwerdeführerin sei "unfreiwillig" Mieterin geworden, verletze Art. 1 OR.

2.1. Die Vorinstanz weist in ihrer Vernehmlassung zu Recht darauf hin, dass ihre Ausführungen in E. 2.4.4 im Rahmen einer Eventualbegründung erfolgten. Das ergibt sich unzweideutig aus dem Einleitungssatz: "Selbst wenn die Beklagte mit ihren Einwänden zu hören wäre, würden sich dieselben als nicht stichhaltig erweisen." Als Hauptbegründung hielt die Vorinstanz fest, die Beschwerdeführerin habe ihrer Begründungsobliegenheit nicht genügt. **Dies müsste die Beschwerdeführerin entweder in tatsächlicher Hinsicht als offensichtlich unhaltbar ausweisen, indem sie mit Aktenhinweis darlegt, dass sie mehr oder anderes vorgebracht hat, als im angefochtenen Entscheid festgestellt ist, und dass dies den Begründungsanforderungen an eine Berufung genügt. Oder sie müsste aufzeigen, dass die Vorinstanz in rechtlicher Hinsicht überhöhte Begründungsanforderungen gestellt hat. Weder zum einen noch zum anderen Aspekt enthält die Beschwerde hinreichende Ausführungen.** Angaben in der Beschwerdereplik wären verspätet, da diese nicht dazu verwendet werden darf, die Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (vgl. BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 135 I 19 E. 2.2; 132 I 42 E. 3.3.4). Mangels hinreichender Auseinandersetzung mit der Hauptbegründung ist auf die Rüge nicht einzutreten (vgl. E. 1.4 hiervor).

2.2. Allerdings unterliegt die Beschwerdeführerin ohnehin einem Missverständnis. Es geht nicht darum, ihren tatsächlichen Willen durch eine Anweisung der Konzernmutter zu ersetzen. Die Organe der Beschwerdeführerin können entscheiden, ob sie einer Weisung der Konzernmutter Folge leisten wollen. Nimmt die Beschwerdeführerin aber nach Erhalt einer "Weisung" Handlungen vor, die auf eine Übernahme des Vertrages schliessen lassen - wie etwa die Bezahlung von Mietzinsen, auch wenn im Betreff nach wie vor die ursprüngliche Untermieterin angegeben wurde - ist es nicht willkürlich anzunehmen, dies sei in Nachachtung der Weisung erfolgt, und daraus zu schliessen, die Umsetzung der Anordnung habe dem tatsächlichen Willen der Beschwerdeführerin entsprochen. Das genügt. Ob dies ihren eignen Wünschen entsprach, spielt keine Rolle.

2.3. Was die Beschwerdeführerin gegen die Einschätzung der Vorinstanz anführt, ist unzulässige appellatorische Kritik. Sie setzt sich mit der Argumentation der Vorinstanz nicht hinreichend auseinander:

2.3.1. Dies gilt namentlich in Bezug auf ein Treffen in V. vom 14. September 2016, das nach der Beschwerdeführerin den Zweck gehabt habe, die objektiv wesentlichen Punkte der Vertragsübernahme klarzustellen. Sie entgegnet der vorinstanzlichen Annahme, sie und die ursprüngliche Untermieterin hätten sich vorgängig über die Übernahme geeinigt, im Geiste der Parteien hätte die Gesamtheit der Parteien, also der Vermieter, der neue Mieter, und der bisherige Mieter, Teil dieser Dreiparteienvereinbarung bilden sollen. Dabei geht sie auf den für die Vorinstanz

massgebenden Punkt, dass die ursprüngliche Untermieterin nach eigenen Ausführungen der Beschwerdeführerin vor Bezirksgericht am Treffen in V. gar nicht teilgenommen habe und sich auch nicht vom Rechtsanwalt habe vertreten lassen, nicht ein. Daraus schloss die Vorinstanz, die Untermieterin könnte von den zu erörternden Vertragsinhalten nicht direkt betroffen sein, was wiederum indiziere, dass die Übertragung des Mietvertrags bereits zuvor beschlossen worden sei und nur noch deklaratorisch in die diskutierte, schriftlich abzuschliessende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag hätte übernommen werden sollen. Diesen Schluss müsste die Beschwerdeführerin als offensichtlich unhaltbar ausweisen, was ihr, da sie sich nicht hinreichend damit auseinandersetzt, nicht gelingen kann.

2.3.2. Auch soweit die Beschwerdeführerin davon ausgeht, die Beschwerdegegnerin selbst habe die Schriftform als Gültigkeitserfordernis angesehen, geht sie nicht rechtsgenügend auf die Argumentation der Vorinstanz ein, der für die Beschwerdegegnerin Handelnde habe gemäss einer E-Mail auf die Zustellung einer schriftlichen Bestätigung für die Übernahme des Mietverhältnisses gepocht, damit die Beschwerdegegnerin "etwas in den Händen" halte. Daraus konnte nach Ansicht der Vorinstanz entgegen der Beschwerdeführerin nicht geschlossen werden, die Beschwerdegegnerin habe die Einhaltung der Schriftform als Gültigkeitsvoraussetzung für den Übertragungsvertrag erachtet. Dies weist die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend als offensichtlich unhaltbar aus - die Formulierung deutet in der Tat auf eine blosser Beweisfunktion hin: Etwas wurde zwar vereinbart, die Beschwerdegegnerin hält dazu aber noch nichts in den Händen.

2.3.3. Dass die Vorinstanz aus der Aussage eines Zeugen, der sich nicht zum konkreten Vertrag äussern konnte und nur allgemein festhielt, die Beschwerdeführerin habe nach seiner Erfahrung alle Verträge schriftlich festgehalten, nicht schloss, für den Übernahmevertrag sei die Schriftform als Gültigkeitserfordernis vorbehalten worden, stellt - entgegen der Beschwerdeführerin - keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, sondern Beweiswürdigung. Die Vorinstanz legt nachvollziehbar dar, dass sie auf die Aussage nicht abstellt, weil der Zeuge zum konkreten Vertrag nichts sagen kann und seine allgemeine Aussage nicht ausreicht, um die Vorinstanz zu überzeugen. Willkür in der Beweiswürdigung wird auch insoweit nicht rechtsgenügend dargetan. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es sich gerade nicht um ein gewöhnliches Geschäft handelte, sondern um eines zwischen Schwestergesellschaften auf Anordnung der Konzernmutter. Dies könnte einen Verzicht auf eine schriftlichen Fixierung zwischen den Parteien erklären.

2.3.4. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 125 III 226 E. 2c), wonach bei durch den Vermieter bestrittener Vertragsübernahme allein aus der Entgegennahme von Mietzinseinzahlungen eines Dritten nicht auf ein Einverständnis des Vermieters zur Vertragsübernahme durch den Dritten geschlossen werden kann. Darum geht es hier nicht, ist es doch die Beschwerdegegnerin als Untervermieterin, die eine Vertragsübernahme behauptet, und entsprach diese einer Weisung der Konzernmutter. Es geht um die Interpretation des Verhaltens der potentiellen neuen Mieterin. Dafür ist der zitierte Entscheid nicht einschlägig. Die Beschwerdeführerin löst Einzelaspekte aus dem Gesamtzusammenhang heraus und interpretiert diese, ohne sich hinreichend mit den angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen, einfach in ihrem Sinne. Das gilt auch, wenn sie anführt, in der Boutique habe es seit der behaupteten Übernahme nie eine Aktivität gegeben, obwohl sie selbst sogleich die Aussage eines Zeugen zitiert, er habe die Schaufenster dekoriert und waschen lassen, um das Image der Marke nicht zu schädigen. Es ist Sache der Untermietpartei, darüber zu entscheiden, wie sie das Mietobjekt verwendet - wäre die Beschwerdeführerin nicht Mietpartei, könnte sie nicht über die Innendekoration entscheiden.

2.4. Auf die weiteren Vorbringen zur fehlenden Vertragsübernahme braucht nicht im Einzelnen eingegangen zu werden. Insgesamt übt die Beschwerdeführerin appellatorische Kritik, auf die nicht einzutreten ist. Das gilt auch, soweit die Beschwerdeführerin mit denselben Argumenten Willkür in der Sachverhaltsfeststellung aufzuzeigen sucht oder im Rahmen der Verfassungsbeschwerde die

Verletzung verfassungsmässiger Rechte.

3.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Beschwerdegegnerin hätte, nachdem sie festgestellt habe, dass die Beschwerdeführerin ihre Stellung als Untermieterin bestritten habe, einen Ersatzmieter suchen müssen. Sie rügt eine Verletzung der Schadenminderungspflicht. Nach Art. 8 ZGB obliege es der Beschwerdegegnerin, ihren Schaden zu beweisen und nachzuweisen, dass es ihr trotz reeller Anstrengungen nicht gelungen sei, das Mietobjekt weiterzuvermieten.

3.1. Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder Kündigungstermin einzuhalten, so ist er gemäss Art. 264 OR von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Abs. 1). Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Abs. 2). Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (Abs. 3). **Dieser Bestimmung liegt das Prinzip zugrunde, dass der Vermieter das ihm unter den gegebenen Umständen Zumutbare zu tun hat, um den Schaden gering zu halten, der ihm aus der Vertragsverletzung des Mieters entsteht.** Diese Schadenminderungspflicht wird jedoch eingeschränkt, indem vom Gesetz ein absichtlicher Verstoss verlangt wird, was zeigt, dass nur bewusste und schwerer wiegende Unterlassungen zu einer Reduktion des Mietzinsanspruchs führen können (BGE 117 II 156 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 4A_97/2025 vom 18. Februar 2026 E. 5.4.1 mit Hinweisen). Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter ihn zum Handeln auffordern, und wenn diese Aufforderung ohne Wirkung bleibt oder von vornherein zwecklos erscheint, selbst einen neuen Mieter suchen. Die Rollen dürfen jedoch nicht vertauscht werden, da es Aufgabe des Mieters ist, der vorzeitig aus dem Mietverhältnis aussteigen will, dafür zu sorgen, dass sein Vertragspartner so wenig wie möglich unter den Folgen zu leiden hat. Der Mieter ist behauptungs- und beweispflichtig für die Tatsache, dass der Vermieter die Schadenminderungspflicht verletzt hat (zit. Urteil 4A_97/2025 E. 5.4.1 mit Hinweisen).

3.2. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Beweislastverteilung treffen nicht zu. Zudem müsste sie aufzeigen, dass die Sache tatsächlich vorzeitig zurückgegeben wurde - aus der Bestreitung der [Unter-] Mieterstellung folgt dies nicht zwingend und (gerade mit Blick auf die erfolgte Dekoration der Schaufenster) auch nicht aus einem Besitz der Schlüssel durch die Beschwerdegegnerin. Bereits unter diesem Aspekt erweist sich die Beschwerdebegründung als ungenügend. Die Beschwerdeführerin behauptet zwar, das Beweisverfahren habe ergeben, dass zwischen den Parteien Diskussionen stattgefunden hätten, um einen Nachmieter zu finden. Zum genauen Inhalt dieser Diskussionen äussert sich die Beschwerde aber nicht und lässt sich auch dem angefochtenen Entscheid nichts entnehmen. Auch eine Ergänzung des Sachverhalts ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

4.

Nicht zu hören ist die Beschwerdeführerin auch mit ihrer sowohl in der Beschwerde in Zivilsachen als auch in der Verfassungsbeschwerde erhobenen Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil der Repräsentant der Konzernmutter nicht (über Videokonferenz) angehört worden sei und die Vorinstanz nicht dargelegt habe, warum sie dem vor ihr erneut gestellten Antrag nicht stattgegeben habe.

4.1. Die Vorinstanz kam in E. 1.6.4 zusammenfassend zum Schluss, das Bezirksgericht habe zu Recht davon abgesehen, den Repräsentanten ein zweites Mal zu einer Parteibefragung vorzuladen. Die betreffende Beweisabnahme habe auch im Berufungsverfahren zu unterbleiben. Damit ist sie auf den Beweisantrag der Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren formell eingegangen, ganz abgesehen davon, dass der Beschwerdeführerin nach der erstinstanzlichen Androhung, das Gericht werde eine

verweigerte Mitwirkung bei der Beweiswürdigung berücksichtigen, falls der Repräsentant unentschuldigt nicht an der Verhandlung erscheinen sollte, bewusst sein musste, dass sie bei unentschuldigter Säumnis keine Wiederholung der Befragung in welcher Form auch immer verlangen konnte.

4.2. Da die Beschwerdeführerin den Nachweis schuldig geblieben ist, dass sich der Repräsentant der Konzernmutter ihren Behauptungen entsprechend zum massgebenden Zeitpunkt überhaupt in China befunden hat und eine Teilnahme an der Verhandlung tatsächlich mit Problemen verbunden gewesen wäre, ist sie mit ihren Rügen, es hätte eine Videokonferenz stattfinden müssen, schon deswegen nicht zu hören. Dass ihr keine Frist zur Einreichung der Beweismittel angesetzt wurde, hilft ihr nichts. Hätte sie daraus eine Gehörsverletzung konstruieren wollen, hätte sie die Dokumente zwischenzeitlich einreichen müssen, um darzulegen, dass sie dies bei Ansetzung einer Frist getan hätte und eine Rückweisung zur Behebung einer allfälligen Gehörsverletzung nicht zu einem blossen Leerlauf führen würde (Urteile des Bundesgerichts 4A_122/2021 vom 14. September 2021 E. 3.4.1; 4A_593/2020 vom 23. Juni 2021 E. 7.2; 5A_561/2018 vom 14. Dezember 2018 E. 2.3; vgl. auch Urteil 4A_27/2018 vom 3. Januar 2019 E. 3.2.4).

5.

Damit ist die Beschwerde in Zivilsachen insgesamt abzuweisen, soweit angesichts der mangelhaften Begründung überhaupt darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend, wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 17'000.-- zu entschädigen.

5.

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

Lausanne, 18. Juni 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Luczak