

Tribunal fédéral – 4A_497/2023

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 16 janvier 2024

Bail à ferme ; procédure

Protection dans les cas
clairs ; décision
réformatoire ou cassatoire
en deuxième instance

Art. 257 al. 1, 318 CPC

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de **protection dans les cas clairs** lorsque les deux conditions suivantes sont remplies : **(a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire** (consid. 2.1).

L'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Cette condition n'est pas remplie lorsque la partie fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal (consid. 2.2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Cette condition n'est généralement pas satisfaite lorsque l'application d'une norme requiert que **le tribunal fasse usage de son pouvoir d'appréciation ou prenne une décision en équité**, par exemple lorsqu'il doit apprécier la bonne foi d'une partie. Toutefois, l'invocation de l'abus de droit ne signifie pas nécessairement que le cas clair doit être écarté ; en particulier, le cas clair peut être admis si le comportement d'une partie correspond à l'une des situations que la doctrine qualifie d'abus de droit manifeste (consid. 2.2).

L'instance d'appel décide, selon son appréciation, si elle doit rendre une décision réformatoire ou cassatoire. Elle peut rendre une décision réformatoire uniquement si la procédure est en état d'être jugée. **L'instance d'appel doit en revanche renvoyer la cause à l'instance précédente lorsque celle-ci a rendu une décision d'irrecevabilité et ne s'est pas prononcée sur le fond. En cas de procédure de protection dans les cas clairs, ces principes ne sont toutefois applicables de la même façon :** la décision d'irrecevabilité de la première instance peut également être rendue lorsque les conditions permettant d'accorder la protection dans les cas clairs ne sont pas remplies. De ce fait, **la cour d'appel peut, dans ce cas, statuer dans une décision réformatoire si la procédure est en état d'être jugée et le renvoi doit rester l'exception** (consid. 6.1).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Dürst.

Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Ralph Hoerner, Beschwerdeführerin,

gegen

Genossenschaft B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Ausweisung, Rechtsschutz in klaren Fällen,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 20. September 2023 (1B 23 29).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die Genossenschaft B. (Verpächterin, Gesuchstellerin, Beschwerdegegnerin) schloss mit der A. GmbH (Pächterin, Gesuchsgegnerin, Beschwerdeführerin) am 20. Januar 2012 einen als Mietvertrag bezeichneten Vertrag über das Hotel und Restaurant C., U.platz, V., ab. Dieser wird von der Vorinstanz als Pachtvertrag qualifiziert, was unbestritten ist. Vereinbart wurde ein monatlicher Minimalzins von Fr. 8'333.-- zzgl. MwSt. sowie zusätzliche Akontozahlungen für Nebenkosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- pro Monat. Dieser Minimalzins basierte auf einem Umsatz bis zu Fr. 450'000.-- für das Restaurant und bis zu Fr. 250'000.-- für das Hotel. Für den darüber liegenden Umsatz vereinbarten die Parteien einen umsatzabhängigen Zins von 7% für den Restaurationsumsatz und von 15% für den Hotelumsatz. In einer Vereinbarung vom 16./31. März 2016 wurde neu ein Zins von Fr. 11'250.-- pro Monat und Fr. 2'500.-- Nebenkosten zzgl. MwSt. rückwirkend auf den 1. Juli 2015 festgesetzt. Zusätzlich vereinbarten die Parteien eine Abzahlung eines Ausstandes der Nebenkosten per Ende 2014 von Fr. 44'750.--.

A.b. Ab 2020 geriet die Pächterin nach Angaben der Verpächterin erneut in Zahlungsrückstand. Mit Schreiben vom 22. August 2022 verlangte die Verpächterin von der Pächterin die Bezahlung des Gesamtausstandes von Fr. 78'849.51.51 innert 60 Tagen und drohte ihr im Unterlassungsfall die Kündigung an. **Da die Pächterin den Ausstand nicht fristgerecht bezahlte, kündigte die Verpächterin am 25. Oktober 2022 den Vertrag auf den 30. November 2022. Am 25. November 2022 focht die Pächterin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht an.**

B.

Die Verpächterin beantragte mit Gesuch vom 22. Dezember 2022 beim Bezirksgericht Luzern die Ausweisung der Pächterin aus den Räumlichkeiten des Hotels und Restaurants im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

Mit Entscheid vom 15. Mai 2023 trat das Bezirksgericht Luzern auf das Ausweisungsgesuch nicht ein. Dagegen erhob die Gesuchstellerin Berufung an das Kantonsgericht Luzern. Sie beantragte die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids und die Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus den Räumlichkeiten.

Mit Urteil vom 20. September 2023 hiess das Kantonsgericht die Berufung gut und wies die Gesuchsgegnerin unter Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB im Unterlassungsfall an, innert 20 Tagen seit Zustellung des Urteils die Räumlichkeiten zu räumen und zu verlassen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

C.

Gegen das Urteil des Kantonsgerichts erhebt die Gesuchsgegnerin mit Eingaben vom 10. Oktober 2023 sowie Ergänzung vom 25. Oktober 2023 Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Sie beantragt, der Entscheid des Kantonsgerichts sei aufzuheben und auf das Ausweisungsgesuch der Beschwerdegegnerin vom 22. Dezember 2022 sei nicht einzutreten. Eventualiter sei die Sache zwecks Neubeurteilung an die Vorinstanz, subeventualiter an die erste Instanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Auch die Vorinstanz trägt auf Abweisung soweit Eintreten an.

Mit Präsidialverfügung vom 11. Oktober 2023 wurde der Beschwerde antragsgemäss superprovisorisch die aufschiebende Wirkung gewährt.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 148 IV 155 E. 1.1; 145 I 121 E. 1; 143 III 140 E. 1). Das auf Pachtverträge anwendbare Streitwerterfordernis nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG (BGE 136 III 196 E. 1.1) wird mit dem von der Vorinstanz ausgewiesenen Streitwert von Fr. 353'988.-- erreicht. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. Erwägung 2) ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2. Beschwerden an das Bundesgericht sind hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann. Dazu muss in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieser Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Eine allfällige Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

1.3. 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 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). 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 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 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). 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).

2.

2.1. Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinsen oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Vertragsverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei der Pacht mindestens 60 Tage (Art. 282 Abs. 1 OR). Bezahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 282 Abs. 2 OR).

2.2. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

2.2.1. Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist - entsprechend Art. 254 Abs. 1 ZPO - in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Ein klarer Fall ist in sachverhaltsmässiger Hinsicht dann zu verneinen, wenn die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGE 144 III 462 E. 3.1; 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1).

2.2.2. Die Rechtslage ist klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2).

Die Rechtsprechung verneint in der Regel das Vorliegen einer klaren Rechtslage, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2 mit weiteren Hinweisen). Das bedeutet indessen nicht, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht stets verneint werden muss, sobald eine missbräuchliche Rechtsausübung geltend gemacht wird. Denn das Rechtsmissbrauchsverbot setzt keine wertende Berücksichtigung aller Umstände im Sinne der zitierten Rechtsprechung voraus, wenn das Verhalten der betroffenen Partei offenkundig einen Missbrauch darstellt, was namentlich der Fall ist, wenn dieses in eine der in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Fallgruppen einzuordnen ist (Urteile 4A_480/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 3.2.3; 4A_12/2023 vom 31. März 2023 E. 3.2; 4A_25/2019 vom 15. April 2019 E. 3; 4A_185/2017 vom 15. Juni 2017 E. 5.4; 4A_2/2016 vom 18. Februar 2016 E. 2.1; je mit weiteren Hinweisen).

2.2.3. Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Miet- oder Pachtvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren; auf das Gesuch ist diesfalls nach Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2). Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den miet- bzw. pachtrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. BGE 142 III 515 E. 2.2.4; Urteile 4A_480/2023, a.a.O., E. 3.2.3; 4A_12/2023, a.a.O., E. 4).

3.

Die Vorinstanz erkannte einen liquiden Sachverhalt und eine klare Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO, da der mit Schreiben vom 22. August 2022 geforderte Ausstand von Fr. 78'849.51 innert der angesetzten Frist von 60 Tagen nicht bezahlt wurde und die angedrohte und am 25. Oktober 2022 ausgesprochene Kündigung daher im Sinne von Art. 282 OR rechtmässig war.

3.1. Sie stellte im Wesentlichen darauf ab, dass die Beschwerdegegnerin ihrem Schreiben vom 22. August 2022 eine detaillierte Monatsaufstellung betreffend die geschuldeten und bezahlten Nettozinse und Nebenkosten per 18. August 2022 beilegte. Aus dem Schreiben der Beschwerdeführerin vom 18. Oktober 2022 gehe lediglich eine Bestreitung des um rund Fr. 10'000.-- erhöhten Ausstandes und eine pauschale Bestreitung der tatsächlich geschuldeten Zinse hervor. Entgegen dem Vorhalt der Beschwerdeführerin seien die vom 20. April 2022 bis 11. August 2022 geleisteten Zahlungen von Fr. 46'808.75 berücksichtigt worden. Nicht berücksichtigt worden seien die angeblich zu viel bezahlten Zinse von Fr. 17'500.84 infolge angeblich ungültiger Vertragsänderung, Fr. 3'000.-- für einen Wasserschaden und Fr. 3'025.80 aus Konsumation der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdeführerin habe mit Schreiben vom 18. Oktober 2022 ausdrücklich die Verrechnung mit diesen Gegenforderungen erklärt. Zudem habe sie in diesem Schreiben erklärt, dass sie die von der Gesuchstellerin infolge der Coronapandemie gewährte Pauschalreduktion von 20% sehr schätze, auch wenn die diesbezügliche Rechtslage unklar sei und eventuell weitere Herabsetzungsansprüche geltend gemacht würden. Die Vorinstanz erwog, dass die detaillierte Zusammenstellung des Ausstandes von der Beschwerdeführerin nach Erhalt am 23. August 2022 nicht konkret als falsch gerügt worden sei. Dass die angegebenen Nettozinsen aufgrund ungültiger Vertragsänderung zu hoch seien, habe die Beschwerdeführerin erst im Ausweisungsverfahren vorgetragen. Dass sie dies der Beschwerdegegnerin schon vorher oder zumindest unmittelbar auf deren Schreiben vom 22. August 2022 mitgeteilt hätte, habe sie nicht vorgetragen. Aus den Akten gehe zudem klar hervor, dass die Beschwerdeführerin wusste, dass ihr die Beschwerdegegnerin eine Reduktion von 20% auf den Nettozins infolge der Corona-Pandemie gewährt habe. An diesem Wissen vermögen gemäss Vorinstanz auch die Ausführungen der Beschwerdegegnerin nichts zu ändern, dass mit der Reduktion auch sämtliche Ansprüche der Beschwerdeführerin infolge allfälliger Mängel abgegolten seien, da die Beschwerdegegnerin diese Aussage im Zusammenhang mit ihrer freiwillig erfolgten Reduktion und im Hinblick auf mögliche Verrechnungseinreden der Beschwerdeführerin aus allfälligen Mängeln tätigte. Die Vorinstanz kam gestützt darauf - entgegen der Erstinstanz - zum Schluss, dass der Beschwerdeführerin klar sein musste, wie sich der Ausstand gemäss Aufstellung per 18. August 2022 zusammensetzte. Die gestützt darauf erfolgte Zahlungsaufforderung erfülle die verlangte Klarheit, sodass sie die Rechtsfolgen einer gültigen Zahlungsverzugskündigung auszulösen vermöge.

3.2. Zur erstinstanzlich von der Beschwerdeführerin erstmals vorgetragenen und von der Erstinstanz nicht beurteilten Einwendung der nichtigen Vertragsänderung vom 16./31. März 2016 hielt die Vorinstanz fest, dass sich die Parteien hierzu erstinstanzlich ausführlich geäussert hätten, der Sachverhalt diesbezüglich nicht zu vervollständigen sei und deshalb von einer Rückweisung an die Erstinstanz abgesehen werde.

Die Vorinstanz zog in Erwägung, dass die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen die Parteien nicht daran hinderten, gestützt auf die Vertragsfreiheit den Inhalt des Vertrages jederzeit abzuändern. Die Formularpflicht gemäss Art. 269d OR gelte nur für einseitige Vertragsänderungen. Gestützt auf die Vorbringen der Parteien sei davon auszugehen, dass sie die Vertragsänderung vom 16./31. März 2016 im gegenseitigen Einvernehmen abgeschlossen hätten. Dass diese Vertragsänderung auch von der Beschwerdeführerin in der Folge akzeptiert worden sei, zeige sich an ihren vorbehaltlosen Zinszahlungen, auch wenn diese in unterschiedlicher Höhe erfolgt seien. Die Beschwerdeführerin habe bis Ende 2019 bestehende Ausstände mit den Zahlungen per 28. Januar 2020 und bis Ende 2020 bestehende Ausstände mit den Zahlungen vom Dezember 2020 beglichen. Die Beschwerdeführerin habe dabei nie die Nichtigkeit der Vertragsänderung vom 16./31. März 2016 und damit zu hohe Zinse reklamiert. Wenn sie nun erstmals in ihrer Stellungnahme vom 30. Januar 2023 die Nichtigkeit der Vertragsänderung behaupte, verhalte sie sich rechtsmissbräuchlich, da sie ein Recht geltend macht, das im Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten stehe und dadurch die erweckten und berechtigten Erwartungen der Beschwerdegegnerin auf die vereinbarten neuen Zinse enttäusche. Die Beschwerdeführerin trage zudem keine schlüssigen und substantiierten Behauptungen vor, warum mit der Vertragsänderung vom 16./31. März 2016 eine Pachtzinserhöhung von rund 28.5% erfolgt sei. Diese Erhöhung stelle lediglich eine Behauptung dar, die mangels Bekanntgabe der jährlichen

Umsatzzahlen bis Juli 2015 nicht nachvollziehbar sei. Vielmehr lasse die von der Beschwerdeführerin nicht bestrittene Behauptung, sie habe diese Änderung rückwirkend auf den 1. Juli 2015 gewollt, darauf schliessen, dass diese Vertragsänderung zu ihren Gunsten ausfiel.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts hinsichtlich der Klarheit der Zusammensetzung des Ausstands per 18. August 2022 gemäss Schreiben vom 22. August 2022. Es bestünden Zweifel an der Wirksamkeit der Zahlungsaufforderung, weshalb keine klare Sach- und Rechtslage i.S.v. Art. 257 Abs. 1 ZPO vorliege.

4.1. Die Beschwerdeführerin beanstandet einerseits die Feststellung der Vorinstanz, diese Zusammenstellung sei von der Beschwerdeführerin nicht konkret gerügt worden. Sie habe die geltend gemachten Ausstände bereits vor dem 18. August 2022 nicht nachvollziehen können und diese Unklarheiten nachweislich und unbestrittenermassen gegenüber der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 17. Juni 2022 substantiiert geltend gemacht. Aufgrund eines Zusammenhangs zwischen dem Schreiben vom 22. August 2022 und dem Schreiben vom 17. Juni 2022 sei eine erneute umgehende Rüge, dass die Aufstellung vom 18. August 2022 in Bestand und Höhe falsch sei, nicht notwendig gewesen.

Bereits in zeitlicher Hinsicht erschliesst sich aus diesen Vorbringen nicht, inwiefern das Schreiben vom 17. Juni 2022 als substantiierte Bestreitung der Kostenaufstellung per 18. August 2022 gemäss Schreiben vom 22. August 2022 gelten soll bzw. eine erneute Bestreitung nicht notwendig gewesen sein soll. Von einer substantiierten Bestreitung im Schreiben vom 17. Juni 2022 kann ohnehin nicht die Rede sein, forderte die Beschwerdeführerin gemäss der von ihr selbst in der Beschwerde zitierten Passage des Schreibens von der Beschwerdegegnerin, einzig zu klären, "wie hoch der Ausstand tatsächlich ist". **Wenn die Vorinstanz im Ergebnis im Schreiben vom 17. Juni 2022 keine konkrete Beanstandung der Kostenaufstellung per 18. August 2022 erblicken konnte, ist dies nicht willkürlich.** Sodann behauptet die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht nicht, zeitlich nachfolgend und substantiiert auf die detaillierte Kostenaufstellung reagiert zu haben bzw. dass die Vorinstanz entsprechende Vorbringen in willkürlicher Weise missachtet haben soll.

4.2. **Die Beschwerdeführerin beanstandet andererseits, die Vorinstanz habe gestützt auf die Aussagen der Beschwerdegegnerin im erstinstanzlichen Verfahren erkennen müssen, dass die Beschwerdeführerin die gewährte Zinsreduktion von 20% nicht nur infolge Corona, sondern auch für sämtliche der gerügten Mängel verstanden haben wollte, sich die Beschwerdegegnerin hinsichtlich Umfang der Reduktion im erstinstanzlichen Verfahren widersprüchlich verhalten habe und deshalb vor oder am 22. August 2022 völlig unklar gewesen sei, welche Mängel in welcher Höhe von der Reduktion von 20% erfasst gewesen seien.**

Die Beschwerdeführerin beschränkt sich darauf, ausführlich auf die angeblich widersprüchlichen Aussagen der Beschwerdegegnerin im erstinstanzlichen Ausweisungsverfahren einzugehen und der Vorinstanz damit eine willkürliche Beweiswürdigung zu unterstellen. Unerwähnt bleibt dabei, dass die Vorinstanz zentral auf das Wissen der Beschwerdeführerin zum Zeitpunkt der Kostenaufstellung vom 22. August 2022 abstellte und dabei auf das Schreiben der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegnerin vom 18. Oktober 2022 verwies. Soweit sich also die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen überhaupt hinreichend mit der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung auseinandersetzt, erscheint es in jedem Fall nicht willkürlich, dass die Vorinstanz hinsichtlich der Klarheit der Kostenaufstellung nicht auf das Verhalten der Beschwerdegegnerin im Ausweisungsverfahren, sondern auf die direkte Antwort der Beschwerdeführerin auf die Kostenaufstellung abstellte.

4.3. **Es ist somit bundesrechtlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einer hinreichenden Klarheit des Ausstandes gemäss der Aufstellung vom 18. August 2022 und der darauf gestützten Zahlungsaufforderung ausging und somit den Sachverhalt als liquid i.S.v. Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO**

beurteilte.

5.

Dies gilt auch betreffend das weitere Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Anpassung des Zinses gemäss Vertragsänderung vom 16./31. März 2016 unterstehe der Formularpflicht gemäss Art. 269d Abs. 2 OR und sei deshalb aufgrund eines Formmangels nichtig. Sie rügt eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts, eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 52 ZPO) sowie eine Verletzung von Art. 269d OR. Zur Begründung bringt sie im Wesentlichen vor, die Vertragsänderung habe eine Erhöhung des Pachtzinses zum Gegenstand gehabt, und sie sei bei Vertragsänderung unter Kündigungsdruck gestanden. Sie geht von der Nichtigkeit der Änderung infolge Formmangel aus und leitet daraus ab, der von der Beschwerdegegnerin am 22. August 2022 geltend gemachte Ausstand hätte nicht oder zumindest nicht in der behaupteten Höhe bestanden. Die Beschwerdeführerin beruft sich somit auch vor Bundesgericht auf die Formnichtigkeit der Vertragsänderung, ohne sich mit der selbständig tragenden Begründung der Vorinstanz, diese Berufung auf den Formmangel sei im vorliegenden Fall rechtsmissbräuchlich, auseinanderzusetzen. **So begründet sie insbesondere nicht, inwiefern die vorinstanzliche Würdigung ihrer vorbehaltlosen Zinszahlung während mehrerer Jahre willkürlich und die Anwendung von Art. 2 Abs. 2 ZGB bundesrechtswidrig ist** (vgl. Urteil 4A_195/2023 vom 24. Juli 2023 E. 4.2). Sie beharrt auf ihrem Standpunkt zur angeblichen Geltung des Formerfordernisses, widerlegt aber die vorinstanzliche Beurteilung, dass keine einseitige, sondern eine einvernehmliche Vertragsänderung vorliegt, nicht. Vor allem setzt sie sich mit der für die Vorinstanz zentralen Beurteilung, dass sie sich widersprüchlich verhalte, in keinsten Weise auseinander. Damit verfehlt sie die Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung vor Bundesgericht (oben E. 1.2 f.). Auf die diesbezüglichen Rügen ist deshalb nicht einzutreten.

6.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 318 ZPO. Die Erstinstanz sei auf das Ausweisungsgesuch nicht eingetreten und habe wesentliche Teile des Sachverhalts weder festgestellt noch die darauf beruhenden Rechtsfolgen beurteilt. Unter diesen Umständen wäre die Vorinstanz in pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens verpflichtet gewesen, die Sache zur Vervollständigung des Sachverhalts sowie zur Beurteilung des Gesuchs an die Erstinstanz zurückzuweisen.

6.1. Ob die Berufungsinstanz einen reformatorischen oder kassatorischen Entscheid fällt, entscheidet sie nach ihrem Ermessen. Reformatorisch kann sie aber nur bei gegebener Spruchreife entscheiden. Spruchreif ist das Verfahren dann, wenn das Gericht über sämtliche Entscheidungsgrundlagen verfügt, um über die Begründetheit oder Unbegründetheit des geltend gemachten Anspruchs zu befinden oder einen Nichteintretensentscheid zu erlassen. Überdies muss das vom Gesetz vorgeschriebene Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sein. Die erforderlichen tatsächlichen Grundlagen zur Beurteilung des strittigen Anspruches müssen vorhanden sein und die Parteien müssen Gelegenheit gehabt haben, sich zu allen entscheidenderheblichen Fragen zu äussern. Es dürfen keine prozesskonform gestellten Beweisanträge zu entscheidenderheblichen strittigen Fragen offen sein. Bei einem reformatorischen Entscheid hat das Berufungsgericht folglich - im Rahmen der im Berufungsverfahren von den Parteien aufgeworfenen bzw. thematisierten Rechts- und Sachfragen - sämtliche vorhandenen Beweise zu würdigen und sämtliche Argumente der Parteien zu prüfen. **Wenn sich das Berufungsgericht bei einer Gutheissung der Berufung - in Ausübung seines Ermessens - für ein neues Urteil in der Sache entscheidet, hat es folglich sicherzustellen, dass das Verfahren spruchreif ist. Ist dies nicht der Fall, hat es entweder die Sache an die erste Instanz zurückzuweisen oder die Spruchreife selber zu erstellen.** Dabei ist zu berücksichtigen, dass es als Sachgericht auch hinsichtlich Sachverhaltsfragen über eine uneingeschränkte Kognition verfügt. Es kann insbesondere den erstinstanzlich festgestellten Sachverhalt ergänzen und selber Beweise abnehmen (Art. 316 Abs. 3 ZPO). **Insofern wird keine Partei durch den Ermessensentscheid des**

Berufungsgerichts, entweder die Sache zurückzuweisen oder neu zu entscheiden, benachteiligt (zum Ganzen: BGE 144 III 394 E. 4.3.2.2).

Die Berufungsinstanz hat die Sache im Fall der Gutheissung der Berufung nach den allgemeinen Grundsätzen dann an die erste Instanz zurückzuweisen, wenn diese einen Nichteintretensentscheid gefällt, und deshalb die Klagebegehren materiell überhaupt nicht beurteilt hatte (Urteil 5A_424/2018 vom 3. Dezember 2018 E. 4.2 f.).

Das gilt nicht gleichermassen im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen. Hier ist zu berücksichtigen, dass ein Nichteintretensentscheid der ersten Instanz nicht auf dem Fehlen einer Eintretensvoraussetzung beruhen muss. Vielmehr tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein, wenn der schnelle Rechtsschutz (mangels klarer Sach- oder Rechtslage) nicht gewährt werden kann. **Eine negative materielle Beurteilung und damit eine Abweisung des Gesuchs ist ausgeschlossen** (BGE 144 III 462 E. 3.1; 140 III 315 E. 5). **Demnach kann das Berufungsgericht im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen bei Gutheissung einer Berufung gegen einen erstinstanzlichen Nichteintretensentscheid reformatorisch in gutheissendem Sinn über das Gesuch entscheiden, wenn Spruchreife vorliegt. Eine Rückweisung soll in den Augen des Gesetzgebers grundsätzlich die Ausnahme sein, da der Prozess sonst unnötig verlängert wird** (Urteil 5A_786/2021 vom 18. März 2022 E. 5.1).

Bei der Überprüfung derartiger Ermessensentscheide schreitet das Bundesgericht nur ein, wenn die kantonale Instanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 132 III 97 E. 1; Urteil 5A_424/2018, a.a.O., E. 4.2).

6.2. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren Vorbringen keine Verletzung von Art. 318 ZPO zu begründen. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich darauf, hinsichtlich der Voraussetzung des liquiden Sachverhalts gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO pauschal darauf zu verweisen, die Erstinstanz habe ein wesentlicher Teil des substantiiert vorgetragenen Sachverhalts zur Nichtigkeit der Zinserhöhung im Jahr 2016 sowie zur geltend gemachten Begleichung des Ausstandes durch Verrechnung nicht beurteilt und die angebotenen Beweise nicht abgenommen. Sie leitet daraus zu Unrecht ab, die Sache sei für die Vorinstanz nicht spruchreif gewesen. Die Vorinstanz beurteilte sowohl die Frage der Nichtigkeit der Vertragsänderung sowie die - vor Bundesgericht unbestritten gebliebene - behauptete Begleichung des Ausstands bzw. die Verrechnung mit Gegenforderungen der Beschwerdegegnerin und würdigte dabei ausführlich die erstinstanzlich vorgetragenen Standpunkte und die bei den Akten liegenden Beweismittel. Aus der Begründung der Beschwerdeführerin wird nicht hinreichend klar, welche erforderlichen Grundlagen im Einzelnen zur Beurteilung der Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO im vorinstanzlichen Verfahren nicht vorhanden gewesen sein sollen, welche Argumente der Beschwerdeführerin nicht geprüft worden wären und zu welchen Tatsachen die Vorinstanz zusätzlich hätte Beweis abnehmen müssen. Die Beschwerdeführerin scheint die fehlende Spruchreife vor Vorinstanz einzig daran festzumachen, dass die Erstinstanz mangels hinreichender Liquidität eines Teils des Sachverhalts auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten ist, ohne im Einzelnen konkret aufzuzeigen, in welchem Umfang die Sache nicht spruchreif gewesen sein soll. Nachdem die Vorinstanz anders als die Erstinstanz den Sachverhalt hinsichtlich der Kostenzusammenstellung bzw. der Kündigungsandrohung als liquide beurteilte und die Parteien die Frage der Nichtigkeit der Vertragsänderung ausführlich diskutiert hatten, bestand für die Vorinstanz kein Hindernis, materiell über das Ausweisungsgesuch zu entscheiden. Soweit die Beschwerdeführerin pauschal davon auszugehen scheint, bei Gutheissung eines Rechtsmittels gegen einen Nichteintretensentscheid im Verfahren des Rechtsschutz in klaren Fällen könne die Rechtsmittelinstanz unabhängig von der Spruchreife nie einen reformatorischen Entscheid fällen, verkennt sie sowohl das Wesen dieses Verfahrens (siehe E. 6.1) sowie den Ausnahmecharakter einer Rückweisung gemäss Art. 318 ZPO. Sie vermag folglich keine bundesrechtswidrige Ermessensausübung der Vorinstanz aufzuzeigen.

7.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 9'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 16. Januar 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Dürst