

Lorsque les parties à un bail commercial prévoient dans le contrat que **le loyer** sera, à l'échéance de la première année d'exploitation, **rediscuté en fonction du chiffre d'affaires et adapté à la hausse ou à la baisse**, il ne s'agit pas d'une déclaration d'intention mais d'une **règle d'adaptation** qui impose que celle-ci soit établie par la voie de la négociation ; lorsque le **mode d'adaptation n'est pas réglé contractuellement** mais fait l'objet d'un **accord ultérieur**, il lie les deux parties ; en l'espèce, celles-ci avaient convenu que la compétence de fixer le nouveau loyer appartiendrait à Gastrosuisse (c. 3).

Pour interpréter une clause contractuelle, le **principe de la confiance** ne s'applique que lorsqu'il n'est pas possible de déterminer la volonté réelle et concordante des parties ; la partie qui se prévaut de faits permettant d'établir une telle volonté en a le **fardeau de la preuve** ; en l'espèce, le recourant n'apporte pas cette preuve ; en outre, il ne démontre pas en quoi l'autorité supérieure serait tombée dans l'**arbitraire** en retenant que l'adaptation de loyer commençait au début de la deuxième année d'exploitation déjà ; même si le fait que le locataire ait payé le loyer initialement convenu pendant plusieurs années peut constituer un indice, le jugement attaqué n'indique pas que le paiement aurait été fait sans réserves et le recourant n'oppose aucun grief en lien avec cet état de fait ; cette circonstance ne doit donc pas être prise en compte (c. 4).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Marc Bieri,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Anton Burri,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietrecht, Vertragsauslegung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 11. September 2014.

Sachverhalt:

A.

Die A. GmbH (Klägerin, Beschwerdeführerin) und B. (Beklagter, Beschwerdegegner) schlossen am 5. April 2004 per 1. Mai 2004 einen bis zum 30. April 2009 befristeten Mietvertrag betreffend das Restaurant "C." in U. **Der monatliche Mietzins wurde auf Fr. 7'000.-- festgesetzt. In einem integrierenden Bestandteil des Mietvertrags bildenden Anhang vom 5. April 2004 vereinbarten die Parteien unter anderem, dass der Mietzins nach dem ersten Betriebsjahr anhand der effektiven Umsatzzahlen besprochen und allenfalls nach unten oder nach oben angepasst werde.** Am 27. Oktober 2008 kündigte der Beklagte den Mietvertrag auf den 30. April 2009.

B.

Nach einem unvermittelt gebliebenen Schlichtungsverfahren reichte die Klägerin am 15. September 2011 beim Bezirksgericht Hochdorf Klage ein und beantragte, der Beklagte habe ihr Mietzinsausstände von Fr. 96'000.-- nebst Zins zu 5 % seit 1. Juli 2006 sowie Schadenersatz von Fr. 98'834.40 nebst Zins zu 5 % seit 12. Mai 2011 zu bezahlen. Eventualiter sei der Schadenersatz gestützt auf die vorsorgliche Beweisabnahme durch das Gericht festzulegen. Ferner sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamts Kreis Hochdorf aufzuheben. Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage sowie die Verpflichtung der Klägerin, die eingeleiteten Betreibungen zurückzuziehen und im Betreibungsregister löschen zu lassen.

Mit Urteil vom 7. März 2014 verpflichtete das Bezirksgericht den Beklagten, der Klägerin für ausstehende Mietzinse Fr. 96'000.-- nebst Zins zu 5 % seit 23. Oktober 2007 zu bezahlen (Ziffer 1), und hob den Rechtsvorschlag in diesem Umfang auf (Ziffer 2). Die weitergehenden Begehren wies es ab, soweit es darauf eintrat (Ziffer 3). Die Gerichtskosten auferlegte es den Parteien je zur Hälfte und überband jeder Partei die eigenen Parteikosten (Ziffer 4).

Dagegen erhob der Beklagte Berufung an das Kantonsgericht Luzern und beantragte, das erstinstanzliche Urteil in den Ziffern 1, 2 und 4 aufzuheben. Ferner sei die Klägerin zu verpflichten, sämtliche gegen den Beklagten beim Betreibungsamt Hochdorf in der Mietsache eingereichten Betreibungen zurückzuziehen und im Betreibungsregister löschen zu lassen.

Mit Urteil vom 11. September 2014 hob das Kantonsgericht in Gutheissung der Berufung die Ziffern 1, 2 und 4 des Urteils des Bezirksgerichts Hochdorf vom 7. März 2014 auf und wies die Klage ab. Auf das weitergehende Begehren des Beklagten trat es nicht ein.

C.

Die Beschwerdeführerin beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Kantonsgerichts sei vollumfänglich aufzuheben und der erstinstanzliche Entscheid unter Gutheissung der Klage zu bestätigen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Der Beklagte beantragt, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Die Vorinstanz schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG. Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze von Fr. 30'000.-- nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Erwägung 2) grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.1/2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieses offensichtlich unhaltbar ist (BGE 137 V 57 E. 1.3 S. 60; 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8; 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1. S. 399).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). 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). Entsprechende Rügen sind überdies bloss zulässig, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). 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 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; Urteile 4A_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539; 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

3.

3.1. Das in der Beschwerde gestellte Rechtsbegehren ist unter Berücksichtigung der Beschwerdebegründung nach Treu und Glauben auszulegen (BGE 136 V 131 E. 1.2 S. 136; 123 IV 125 E. 1).

Die Beschwerdeführerin beantragt, das erstinstanzliche Urteil sei "unter Gutheissung der Klage" zu bestätigen. In der Klage hatte sie auch Schadenersatz verlangt. Dieser war ihr aber im erstinstanzlichen Urteil, dessen Bestätigung sie beantragt, nicht zugesprochen worden. Die Vorinstanz hielt fest, dass die Abweisung der Schadenersatzforderung unangefochten geblieben sei.

Das gilt auch für das bundesgerichtliche Verfahren. So umschreibt die Beschwerdeführerin ihr Begehren in der Beschwerdebegründung (S. 3) dahingehend, es werde die Gutheissung der Klage "im Sinne des erstinstanzlichen Entscheids" beantragt. Eine Begründung hinsichtlich der Schadenersatzforderung enthält die Beschwerde nicht. Folglich ist das Begehren der Beschwerdeführerin nach Treu und Glauben so zu verstehen, dass sie nur soweit um Gutheissung ihrer Klage ersucht, als sie damit ausstehende Mietzinse geltend macht.

3.2. Zur eingeklagten Forderung für Mietzinsausstände erwog die Vorinstanz, bei Mietverhältnissen über Geschäftsräume kämen in der Praxis, insbesondere im Bereich der Gastronomie, häufig Mietzinsregelungen vor, wonach die Höhe des Mietzinses vom Umsatz abhängig sei. Solche Anpassungsklauseln seien unter dem Blickwinkel der Vertragsfreiheit zulässig. Vorliegend hätten die Parteien weder eine Grund- bzw. Basismiete noch einen Prozentsatz oder einen anderen Anpassungsmechanismus vereinbart, anhand dessen sich schon während der gesamten Vertragsdauer die jeweilige Höhe des Mietzinses ohne weiteres bestimmen liesse. Die Erstinstanz hatte die Vereinbarung der Parteien vom 5. April 2004, wonach der Mietzins nach dem ersten Betriebsjahr anhand der effektiven Umsatzzahlen zu besprechen und allenfalls nach unten oder nach oben anzupassen sei, als reine Absichtserklärung qualifiziert. Demgegenüber **qualifizierte die Vorinstanz die Klausel nicht als reine Absichtserklärung, sondern als eine Anpassungsregel, die vorschreibe, dass die Anpassungsfolge auf dem Verhandlungsweg festzulegen sei, mithin als Neuaushandlungs- oder Neuverhandlungsklausel.** Der Mietzins von Fr. 7'000.--, so die Vorinstanz, sei somit nicht für die ganze Dauer von fünf Jahren grundsätzlich unverändert vereinbart worden. Aufgrund der Neuverhandlungsklausel habe sich aber die Pflicht der Parteien ergeben, nach dem ersten Betriebsjahr über eine allfällige Anpassung zu verhandeln. **Den Anpassungsmechanismus hätten die Parteien nicht geregelt. Indessen hätten sie sich am 18. Oktober 2007/4. März 2008 darauf geeinigt, "dass das Lokal durch die Gastrosuisse begutachtet und der Mietzins verbindlich für beide Parteien festgelegt wird", wie dies die Beschwerdeführerin bereits in einem Schreiben am 2. April 2007 vorgeschlagen habe.** Die Gutachterin habe den tragbaren Mietzins verbindlich auf Fr. 4'200.-- pro Monat festgelegt.

3.3. **Insoweit ist der Vorinstanz ohne weiteres zu folgen.** Die Beschwerdeführerin plädiert zwar weiterhin für die Qualifikation jener Klausel im Anhang vom 5. April 2004 als reine Absichtserklärung. Die Vorinstanz habe Art. 18 OR verletzt und den wirklichen Parteiwillen offensichtlich falsch festgestellt, indem sie eine Neuverhandlungsklausel angenommen habe. Die Rüge entbehrt jedoch der Grundlage. Sie übergeht die festgestellten Tatsachen, dass **die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegner schon kurz nach Ablauf des ersten Betriebsjahres auffordern liess, die Umsatzzahlen vorzulegen, damit der Mietzins angepasst werden könne, dass die Parteien effektiv die Verhandlungen über die Anpassung des Mietzinses aufgenommen und sich nach deren Scheitern - mit der Vereinbarung vom 18. Oktober 2007/4. März 2008 - darauf geeinigt haben, dass die Gastrosuisse den tragbaren Mietzins verbindlich für beide Parteien festlege,** wie dies - nota bene - die Beschwerdeführerin selbst vorgeschlagen hatte. All dies hätte die Beschwerdeführerin nicht vorgenommen, wenn sie nicht selbst von einer Pflicht ausgegangen wäre, nach dem ersten Betriebsjahr über eine allfällige Mietzinsanpassung zu verhandeln. Die vorinstanzliche Qualifikation jener Klausel ist mithin nicht zu beanstanden.

Mit der Vereinbarung vom 18. Oktober 2007/4. März 2008 übertrugen die Parteien die Kompetenz zur Mietzinsanpassung der Gastrosuisse. Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass diese Kompetenzübertragung verbindlich erfolgte. Wie schon das Bezirksgericht richtig erkannte, konnte

die Beschwerdeführerin diese zweiseitige Vereinbarung nicht einseitig als für sie nicht verbindlich deklarieren. Mithin ist aufgrund der Vereinbarung vom 18. Oktober 2007/4. März 2008 davon auszugehen, dass die Gastrosuisse den tragbaren Mietzins für beide Parteien verbindlich auf Fr. 4'200.-- pro Monat festlegte.

4.

Der eigentliche Streit dreht sich um **den Zeitpunkt, ab welchem diese Mietzinsanpassung auf monatlich Fr. 4'200.-- gültig sein soll.**

4.1. Das **Bezirksgericht** hatte angenommen, die im Gutachten der Gastrosuisse festgelegte Mietzinsanpassung könne frühestens **ab Kenntnisnahme des Gutachtens durch die Beschwerdeführerin** Wirkung entfalten, mithin ab 1. November 2008, nachdem das Gutachten vom 2. Oktober 2008 der Beschwerdeführerin am 27. Oktober 2008 zugestellt worden war. Die **Vorinstanz** verwarf diesen Standpunkt als nicht überzeugend. Sie gelangte demgegenüber in objektivierter Auslegung der Vereinbarungen, namentlich des Anhangs zum Mietvertrag vom 5. April 2004 und der Vereinbarung vom 18. Oktober 2007/4. März 2008 in Anbetracht der dargelegten Zusammenhänge und Umstände zum Ergebnis, dass der von der Gutachterin ermittelte Mietzins **ab Beginn des zweiten Betriebsjahres** und demnach ab Mai 2005 gelten solle.

4.2. Die Beschwerdeführerin verteidigt den Standpunkt der ersten Instanz und wirft der Vorinstanz bezüglich ihrer Auslegung der Vereinbarungen eine Verletzung von Art. 18 OR und eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung bzw. Willkür sowie einen Verstoss gegen Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 8 ZGB vor.

4.3. Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich **in erster Linie durch subjektive Auslegung**, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). **Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt**, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien im Rahmen der objektivierten Vertragsauslegung aufgrund des **Vertrauensprinzips** so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 138 III 659 E. 4.2.1; 137 III 145 E. 3.2.1). Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (BGE 132 III 626 E. 3.1 mit Hinweisen). Dasselbe gilt für die Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten im Rahmen der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip (BGE 138 III 659 E. 4.2.1; 135 III 410 E. 3.2). **Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgeblich. Nachträgliches Parteiverhalten ist dafür nicht von Bedeutung; es kann aber - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen und damit für die subjektive Auslegung relevant sein** (BGE 138 II 659 E. 4.2.1; 133 III 61 E. 2.2.2.2 S. 69; 132 III 626 E. 3.1 S. 632).

4.4. Die Vorinstanz vermochte betreffend den Zeitpunkt, ab dem die von der Gutachterin festgelegte Mietzinsanpassung wirken sollte, keinen übereinstimmenden Parteiwillen festzustellen. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe es unterlassen, den wirklichen Parteiwillen zu ermitteln bzw. habe diesen falsch festgestellt. Sie habe die Beweise einseitig zuungunsten der Beschwerdeführerin gewürdigt und namentlich den Umstand nicht berücksichtigt, dass der

Beschwerdegegner den Mietzins von Fr. 7'000.-- nach Ablauf des ersten Betriebsjahres vorbehaltlos noch bis 1. Juli 2006 weiterbezahlt habe und dass der Mietvertrag befristet auf fünf Jahre abgeschlossen worden sei. Sie habe die Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV verletzt, weil sie nicht begründet habe, weshalb die Feststellungen der Erstinstanz zum Parteiwillen falsch seien. Zudem sei Art. 8 ZGB verletzt, weil die Vorinstanz verkenne, dass der Beschwerdegegner für den von ihm behaupteten Parteiwillen beweispflichtig sei.

4.5. Die Vorwürfe der Beschwerdeführerin gehen fehl. Zunächst hat die Vorinstanz sich sehr wohl mit der Ansicht des Bezirksgerichts auseinandergesetzt und auch begründet, weshalb sie diese für nicht überzeugend hielt (vgl. E. 4.4 des angefochtenen Urteils). Eine Verletzung der Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV ist nicht ersichtlich.

Ebensowenig eine solche von Art. 8 ZGB, kann doch entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht einfach der von ihr behauptete wirkliche Parteiwille als erstellt betrachtet werden, solange der Beschwerdegegner die von ihm behauptete Version nicht bewiesen habe. **Für ihre eigenen Behauptungen, aus denen sie Rechte ableitet, ist die Beschwerdeführerin beweispflichtig.**

Nachdem die Behauptungen zum wirklichen Parteiwillen beider Parteien die Vorinstanz nicht zu überzeugen vermochten, verletzte sie kein Bundesrecht, wenn sie keinen übereinstimmenden Parteiwillen feststellte. **Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, dass die Vorinstanz dabei in Willkür verfallen wäre. Zwar mag der von ihr erwähnte Umstand, dass der Beschwerdegegner den vereinbarten Mietzins von Fr. 7'000.-- noch bis Juni 2006 weiterbezahlte, ein Indiz darstellen, das für die Version der Beschwerdeführerin sprechen könnte. Indessen ist im verbindlichen Sachverhalt des angefochtenen Urteils nicht festgestellt, dass diese Zahlungen "vorbehaltlos" erfolgt wären. Eine diesbezügliche Sachverhaltsrüge begründet die Beschwerdeführerin nicht** (vgl. Erwägung 2.2). **Somit kann dieser behauptete Umstand nicht berücksichtigt und der Vorinstanz keine Willkür vorgeworfen werden, dass sie ihn nicht gewürdigt habe.** Die Beschwerdeführerin legt auch im Weiteren nicht rechtsgenügend dar, dass die Vorinstanz willkürlich entschieden hätte, indem sie den Standpunkt der Beschwerdeführerin nicht als bewiesen betrachtete und nicht von einem entsprechenden tatsächlich übereinstimmenden Parteiwillen ausging.

4.6. Inwiefern die Vorinstanz im Rahmen der objektivierten Vertragsauslegung die bundesrechtlichen Auslegungsregeln verletzt haben soll, begründet die Beschwerdeführerin nicht, jedenfalls nicht rechtsgenügend. Für das Bundesgericht besteht daher kein Anlass, dieselbe zu beanstanden.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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 den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 23. Januar 2015

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Brugger