

Tribunal fédéral – 4A\_61/2024  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 17 mai 2024

Bail à ferme agricole ;  
procédure

Question juridique de  
principe ; droit d'être  
entendu ; droit à une  
décision motivée

Art. 74 al. 1 let. b et al. 2  
LTF ; 29 al. 2 Cst. ;  
53 al. 1 CPC

**unine**  
Université de Neuchâtel  
Séminaire sur  
le droit du bail

Lorsque la valeur litigieuse prévue par l'art. 74 al. 1 LTF n'est pas atteinte (en l'espèce CHF 30'000.- selon l'art. 74. al. 1 let. b LTF, que le contrat soit qualifié de bail à ferme ou de prête à usage), un recours en matière civile est tout de même recevable si la contestation soulève une **question juridique de principe** (art. 74 al. 2 let. a CPC). Cette condition, admise avec retenue, est remplie s'il **existe un intérêt général et impératif à ce qu'une question controversée soit clarifiée par le Tribunal fédéral, afin que le droit puisse être appliqué de manière uniforme et qu'une insécurité juridique soit éliminée** (consid. 2.1).

Le **droit d'être entendu** (art. 29 al. 2 Cst. et 53 al. 1 CPC) requiert de l'autorité qu'elle entende, examine et prenne en considération les arguments de la personne concernée par la décision. Il en résulte une **obligation de motiver la décision**. Pour ce faire, elle peut se limiter aux éléments décisifs. La motivation doit être rédigée de manière à ce que le justiciable comprenne la portée de la décision et puisse la soumettre en toute connaissance de cause devant l'instance supérieure (consid. 4.1.1).

#### Besetzung

Bundesrichterin Kiss, präsidierendes Mitglied,  
Bundesrichterinnen Hohl, May Canellas,  
Gerichtsschreiber Tanner.

#### Verfahrensbeteiligte

A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Wasserfallen, Beschwerdeführerin,

gegen

B.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Remo Baumann, Beschwerdegegner.

#### Gegenstand

Gebrauchslleihe/landwirtschaftliche Pacht,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Obwalden vom 22. Dezember 2023  
(ZG 23/028/JBA).

#### Sachverhalt:

A.

C. führte bis zum 31. Dezember 2016 in der Gemeinde U. (OW) einen Landwirtschaftsbetrieb. Sie ist die Mutter von A. (Klägerin, Beschwerdeführerin).

B. (Beklagter, Beschwerdegegner) ist Eigentümer des in der Gemeinde V. (OW) gelegenen

Grundstückes Parzellen-Nr. xxx (Grundstück X.).

**Im Frühjahr 2012 schlossen C. und der Beklagte einen als Gebrauchsleihe bezeichneten Vertrag über das Grundstück X. ab. Darin verpflichtete sich der Beklagte, diese Parzelle C. "zur Mähnutzung" zu überlassen.** Gleichzeitig vereinbarten beide, dass C. dem Beklagten für die Benutzung von diversen Gerätschaften und einer Transportseilbahn einen jährlichen Pauschalbetrag von Fr. 4'500.-- zu entrichten habe. Per 1. Januar 2017 übergab C. ihren Landwirtschaftsbetrieb an die Klägerin.

Im Februar 2020 teilte der Beklagte C. mit, dass er das Vertragsverhältnis per 31. Dezember 2020 auflösen wolle. Sowohl C. wie auch die Klägerin waren damit nicht einverstanden. In der Folge beharrte der Beklagte mit Schreiben vom 26. November 2020 darauf, das Vertragsverhältnis gekündigt zu haben bzw. zu kündigen.

B.

**B.a. Am 19. Mai 2021 reichte die Klägerin beim Kantonsgericht Obwalden eine Klage gegen den Beklagten ein. Darin beantragte sie, es seien das Vorliegen eines Pachtverhältnisses und die Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit der Kündigung festzustellen. Eventualiter sei das Pachtverhältnis um sechs Jahre bis zum 31. Dezember 2028 zu erstrecken.**

**Mit Entscheid vom 5. April 2023 wies das Kantonsgerichtspräsidium diese Klage ab.**

**B.b. Das Obergericht des Kantons Obwalden wies mit Entscheid vom 22. Dezember 2023 eine von der Klägerin gegen den kantonsgerichtlichen Entscheid erhobene Berufung ab.**

C.

**Mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde beantragt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht, der Entscheid des Obergerichts des Kantons Obwalden vom 22. Dezember 2023 sei aufzuheben und in Gutheissung ihrer Klage sei festzustellen, dass zwischen den Parteien ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis bestehe.** Weiter sei festzustellen, dass die Kündigung dieses Pachtverhältnisses nichtig oder zumindest ungültig sei. Eventualiter sei das Pachtverhältnis bis zum 31. Dezember 2028 zu erstrecken. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz, gegebenenfalls an die erste Instanz, zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid sei zu bestätigen, sofern auf die Beschwerde überhaupt einzutreten sei.

Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner reichten eine Replik bzw. eine Duplik ein.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (vgl. Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 145 II 168 E. 1).

1.1. Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die über ein zivilrechtliches Begehren und damit eine der Beschwerde in Zivilsachen unterliegende vermögensrechtliche Angelegenheit entschieden hat (Art. 72 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG). Sie hat zudem die Beschwerdefrist von Art. 100 Abs. 1 BGG eingehalten.

1.2. Die Streitsache bildet eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Die Streitwertgrenze beträgt Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Dies gilt unabhängig davon ob man das zur Diskussion stehende Vertragsverhältnis als Gebrauchsleihe oder als landwirtschaftliche Pacht qualifiziert. Streitigkeiten aus

Pachtrecht bilden keine mietrechtlichen Fälle im Sinne von Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG (BGE 141 III 159 E. 1.2; 136 III 196 E. 1.1).

Wie beide Parteien zutreffend ausführen, beträgt der Streitwert Fr. 27'000.-- (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Damit wird der Streitwert von Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG nicht erreicht.

2.

Erreicht der Streitwert den massgebenden Betrag von Art. 74 Abs. 1 BGG nicht, ist die Beschwerde in Zivilsachen bloss dann zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG).

**2.1. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist nur zurückhaltend anzunehmen. Die Anwendung rechtsprechungsgemässer Prinzipien auf einen Einzelfall stellt keine Grundsatzfrage dar. Der blosser Umstand, dass die aufgeworfene Rechtsfrage noch nie entschieden worden ist, genügt nicht** (BGE 146 II 276 E. 1.2.1; 143 II 425 1.3.2; 141 II 14 E. 1.2.2.1). **Sie liegt vor, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen** (BGE 146 III 237 E. 1; 144 III 164 E. 1; 141 III 159 E. 1.2).

**Wenn geltend gemacht wird, dass von den unteren Instanzen viele gleichartige Fälle zu beurteilen sein werden, muss die zu beurteilende Streitsache überdies geeignet sein, die Frage auch mit Bezug auf die anderen Fälle zu klären** (BGE 139 II 340 E. 4). Im Rahmen ihrer Begründungspflicht hat die beschwerdeführende Partei darzutun, dass die Voraussetzung nach Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 BGG), ansonsten auf die Beschwerde nicht einzutreten ist (BGE 146 II 276 E. 1.2.1; 143 II 425 E. 1.3.2; Urteil 5D\_170/2022 vom 22. Juni 2023 E. 1.2.1).

**2.2. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin wirft das Verfahren eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf.** Zur Begründung führt sie aus, sie habe sich verpflichtet, für das Grundstück X. und die dazugehörigen Gerätschaften und die Transportseilbahn jährlich Fr. 4'500.-- zu bezahlen. Der behördlich zulässige Maximalpachtzins betrage indessen bloss Fr. 1'900.--. Aufgrund der vereinbarten höheren Entschädigung könne nicht mehr von einer Gebrauchsleihe ausgegangen werden. Vielmehr liege ein Umgehungsgeschäft im Sinne von Art. 1 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) vor. **Das Bundesgericht habe bis anhin noch nie entschieden, ob ein landwirtschaftliches Grundstück zusammen mit Gegenständen für mehr als das Doppelte des zulässigen Pachtzinses einem Pächter überlassen werden dürfe.**

Der durchschnittliche Pachtzins pro Hektare Wiesland betrage Fr. 140.--. Um bei diesem Pachtzins die Streitwertgrenze von Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG zu erreichen, müsste das Grundstück 35 Hektaren messen. Dies entspräche einem überdurchschnittlich grossen landwirtschaftlichen Betrieb. Werde wie hier die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- voraussichtlich kaum je überschritten, dann sei eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu bejahen.

Dies müsse auch deshalb gelten, weil der Leiter des Schweizer Bauernverbandes Agriexpert auf Anfrage der Beschwerdeführerin hin schriftlich betont habe, in der Praxis würden die Pächterschutzbestimmungen mit solchen vorgeschobenen Gebrauchsleiheverträgen unterwandert. Dieses Vorgehen zielt klar darauf ab, einen versteckten Pachtzins zu erzielen. Aus diesem Grund erachte es auch der Schweizer Bauernverband Agriexpert als dringend notwendig, derartige Vertragskonstrukte höchstrichterlich zu klären.

**2.3. Die Vorinstanz qualifizierte die entschädigungslose Überlassung des Grundstückes X. als Gebrauchsleihe im Sinne von Art. 305 ff. OR. Das Bundesgericht befasste sich in der Vergangenheit auch schon mit dieser Vertragsart, wobei es die gesetzlich vorgeschriebene Unentgeltlichkeit als konstitutives Element bezeichnete** (Art. 305 OR; Urteile 4A\_39/2019 vom 23. Juli 2019 E. 4.2; 4A\_524/2018 vom 8. April 2019 E. 4.2; 4A\_123/2012 vom 29. Oktober 2012 E. 3.3). **Demgegenüber zählte es die Entgeltlichkeit zu den objektiv wesentlichen Vertragspunkten einer**

**landwirtschaftlichen Pacht** (Art. 4 Abs. 1 LPG; Urteil 4A\_57/2016 und 4A\_59/2016 vom 3. August 2016 E. 5.5). **Bezüglich der Frage nach der Entgeltlichkeit bzw. Unentgeltlichkeit dieser beiden Vertragsarten besteht mithin kein Klärungsbedarf.**

Art. 1 Abs. 2 LPG unterstellt Umweggeschäfte ausdrücklich dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, hat sich das Bundesgericht bis anhin noch nicht vertieft mit dieser Bestimmung auseinandergesetzt (vgl. aber Urteile 4A\_745/2011 vom 3. Mai 2012 E. 3; 4C.162/2004 vom 14. Juli 2004 E. 4.1; 4P.1/2001 vom 27. April 2001 E. 5d). **Indessen bildet der Regelungsgegenstand von Art. 1 Abs. 1 LPG, nämlich die Gesetzesumgehung (fraus legis), kein neues Rechtsinstitut, das der erstmaligen bundesgerichtlichen Klärung bedürfte. Vielmehr besteht eine langjährige gefestigte Praxis zu den Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer Gesetzesumgehung** (BGE 140 II 233 E. 5; 132 III 212 E. 4.1; 125 III 257 E. 3b). Art. 1 Abs. 2 LPG ist grundsätzlich im Lichte dieser Rechtsprechung auszulegen.

Die Vorinstanz stützte sich auf eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Aufwandpositionen ab. Welche Entschädigung für das Überlassen von Gerätschaft zusammen mit Landwirtschaftsland noch angemessen oder bereits übersetzt ist, lässt sich nicht generell beantworten, sondern hängt von den konkreten Gegebenheiten ab. Besonders deutlich zeigt sich dies bei einer Transportseilbahn, die naturgemäss eine Einzelanfertigung ist. Für ihre Nutzung existiert - im Gegensatz zu standardisierten Landwirtschaftsmaschinen - kein Marktmietpreis, der als Vergleich herangezogen werden könnte. Sind wie hier lokale Verhältnisse zu beurteilen, auferlegt sich das Bundesgericht Zurückhaltung (vgl. BGE 147 II 465 E. 4.3.2). Selbst wenn es zum Schluss käme, die vereinbarten Fr. 4'500.-- würden ein unzulässiges Pachtzinselement enthalten, würde dies zu keinen allgemein gültigen Erkenntnissen für andere Pachtverfahren führen. Vielmehr bliebe es bei dieser einzelfallbezogenen Feststellung. **Das besondere öffentliche Interesse an einer materiellen Beurteilung der Streitsache ist deshalb zu verneinen.**

**2.4. Zusammenfassend wirft die Beschwerdeführerin keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG) auf. Vielmehr zielt ihr Begehren auf eine einzelfallbezogene Beurteilung ihres Vertragsverhältnisses ab. Entsprechend ist auf die Beschwerde in Zivilsachen nicht einzutreten.**

3.

Die Eingabe der Beschwerdeführerin ist daher als subsidiäre Verfassungsbeschwerde zu behandeln (Art. 113 BGG).

**3.1. Mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde kann ausschliesslich die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden** (Art. 116 BGG). Diesbezüglich gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Die beschwerdeführende Partei muss angeben, welches verfassungsmässige Recht verletzt wurde, und substantiiert darlegen, worin die Verletzung besteht (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 142 I 99 E. 1.7.2; 138 I 171 E. 1.4; 135 III 127 E. 1.6).

**3.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat** (Art. 118 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 unter Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts zustande kam (Art. 118 Abs. 2 und Art. 116 BGG), was die beschwerdeführende Partei präzise geltend zu machen hat (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (BGE 148 IV 356 E. 2.1; 133 III 393 E. 7.1, 585 E. 4.1).

Neue tatsächliche Vorbringen und Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen und neue Begehren unzulässig (Art. 117 i.V.m. Art. 99 BGG).

4.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in verschiedener Hinsicht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) und einen Verstoss gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) vor.

4.1.

**4.1.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 53 Abs. 1 ZPO) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Partei auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen.** Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. **Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt** (BGE 148 III 30 E. 3.1; 145 III 324 E. 6.1; 143 III 65 E. 5.2).

4.1.2. Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 134 II 349 E. 3; 133 I 1 E. 5.5; 133 III 439 E. 3.2). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 146 IV 88 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.2).

Die Beweiswürdigung ist nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2).

4.2.

**4.2.1. Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, keine kantonale Instanz habe sich mit ihrem erstinstanzlichen Schlussvortrag auseinandergesetzt.** Auch sei ihr eventualiter gestelltes Begehren um Erstreckung des Pachtverhältnisses un beurteilt geblieben. Folglich hätten beide kantonalen Instanzen ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

4.2.2. Die Beschwerde lässt offen, welche Ausführungen im Schlussvortrag die Vorinstanz genau hätte berücksichtigen müssen. Ebenso wenig äussert sie sich zur Frage, weshalb dies zu einer anderen Beurteilung geführt hätte. Die Vorinstanz hat sich in ihren rund 30 Seiten langen Erwägungen eingehend mit den Vorbringen der Parteien auseinandergesetzt. Sie brauchte sich nicht mit jeden einzelnen Ausführungen der Parteien im Detail zu befassen. **Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz konkrete entscheidwesentliche Vorbringen übergangen oder ihre Begründungspflicht verletzt hätte.**

Auch der Vorwurf der Nichtbeurteilung des Erstreckungsbegehrens hilft der Beschwerdeführerin nicht weiter: Die Vorinstanz hat das Hauptbegehren in der Sache und damit auch das Erstreckungsbegehren abgewiesen. Da sie kein Pachtverhältnis festgestellt hat, entfällt a priori eine Erstreckung. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

4.3.

**4.3.1. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz sodann eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung und eine weitere Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.**

Konkret macht sie geltend, die Vorinstanz hätte nicht auf die Buchhaltungsunterlagen des Beschwerdegegners abstellen dürfen, da diese blosser Parteibehauptungen bildeten. Vielmehr hätte sie begründen müssen, weshalb sie diese Unterlagen als massgeblich erachtet habe. Die Vorinstanz hätte insbesondere die Versicherungskosten für die Seilbahn nicht in ihre Aufwandrechnung aufnehmen dürfen, unterstehe doch diese Bahn nicht dem Versicherungsobligatorium. Auch habe die Vorinstanz darin die Erschliessungskosten einer Strasse berücksichtigt, obwohl der Beschwerdegegner von ihr ebenfalls profitiert habe.

4.3.2. Eine gerichtliche Sachverhaltsfeststellung ist nicht bereits dann willkürlich, wenn sie von der Einschätzung der unterlegenen Partei abweicht. **Die Beschwerdeführerin zeigt nicht schlüssig auf, dass die Beweiswürdigung qualifiziert fehlerhaft gewesen wäre.** Vielmehr wiederholt sie unter dem Titel Willkür dieselben Rügen, die sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat. Dies ist nicht zulässig.

4.4.

**4.4.1. Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, die Vorinstanz habe die Vertragsbeziehung zwischen den Parteien zu Unrecht als Gebrauchsleihevertrag qualifiziert.** Richtigerweise hätte sie von einer landwirtschaftlichen Pacht im Sinne von Art. 1 Abs. 1 LPG ausgehen müssen.

**4.4.2. Die Beschwerdeführerin rügt damit keine Verletzung verfassungsmässiger Rechte. Vielmehr nimmt sie eine eigene Vertragsqualifikation vor, die von derjenigen der Vorinstanz abweicht.** Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann aber nicht jede Verletzung von einfachem Gesetzesrecht, sondern nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG). Weder die Bestimmungen zur Gebrauchsleihe (Art. 305 ff. OR) noch diejenigen zur landwirtschaftlichen Pacht (Art. 1 ff. LPG) fallen in diese qualifizierte Normkategorie.

4.5.

**4.5.1. Die Beschwerdeführerin bemängelt überdies, die Vorinstanz habe auf bloss drei Zeilen das Vorliegen eines Umgehungsgeschäfts im Sinne von Art. 1 Abs. 2 LPG verneint.** Damit habe sie sich nicht angemessen mit ihren dreiseitigen Ausführungen zu dieser Frage auseinandergesetzt, was ebenfalls als Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör zu werten sei.

**4.5.2. Auch dieser Vorwurf trifft nicht zu: Die Vorinstanz bezieht sich in den von der Beschwerdeführerin erwähnten drei Entscheidungszeilen ausdrücklich auf ihre weiteren Erwägungen zur fehlenden Entgeltlichkeit.** Sodann verweist sie darin auf die Ausführungen der ersten Instanz. Ein solcher Verweis auf das erstinstanzliche Urteil ist grundsätzlich zulässig (Urteile 4A\_477/2018 und 4A\_481/2018 vom 16. Juli 2019 E. 3.2.1; 5A\_369/2016 vom 27. Januar 2017 E. 3.1). Die Beschwerdeführerin macht denn auch zu Recht nicht geltend, der angefochtene Entscheid sei für sie aufgrund seiner Kürze unverständlich gewesen, weshalb sie ihn nicht sachgerecht anfechten können. Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht vielmehr ausreichend nachgekommen.

4.6.

**4.6.1. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, der Beschwerdegegner habe weder seine telefonische noch seine schriftliche Kündigung an sie adressiert.** Vielmehr habe er die Kündigung ausdrücklich an ihre Mutter gerichtet. Diese wiederum sei somit nicht bloss Empfangsbotin bzw. Hilfsperson der Beschwerdeführerin, sondern selbst Kündigungsadressatin gewesen. Da zwischen der

Mutter der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner zum Zeitpunkt der beiden Kündigungen jedoch gar kein kündbares Vertragsverhältnis mehr bestanden habe, seien diese Kündigungen nichtig gewesen. Indem die Vorinstanz die Mutter als blosser Empfangsbotin bzw. Hilfsperson der Beschwerdeführerin qualifiziert habe, habe sie die Tragweite des Kündigungsschreibens verkannt und so den Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt.

**4.6.2. Die Beschwerdeführerin wiederholt damit bloss ihre vorinstanzlichen Ausführungen zur angeblichen Ungültigkeit der Kündigung, ohne sich mit den konkreten Erwägungen im angefochtenen Entscheid ausreichend auseinanderzusetzen, geschweige denn eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte aufzuzeigen.** Willkür ist nicht bereits dann anzunehmen, wenn das Gericht den Sachverhalt oder die Rechtslage anders beurteilt als die unterlegene Partei. Die Rüge geht fehl.

**4.7. Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.**

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde in Zivilsachen wird nicht eingetreten.

2.

Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Obwalden schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. Mai 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Tanner