

Tribunal fédéral – 4A\_32/2024  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 1<sup>er</sup> octobre 2024

Dispositions générales CO ;  
dispositions générales  
bail ; résiliation

Résiliation en la forme  
écrite ; signature  
manuscrite ; fax ; abus de  
droit

Art. 266I, 14 al. 1 CO ; 2 CC

**Selon l'art. 266I al. 1 CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit.** Il s'agit de la forme écrite simple : la lettre de résiliation doit être **signée à la main** par le locataire ou son représentant (art. 14 al. 1 CO) (consid. 5.1.1). La résiliation est une déclaration de volonté soumise à réception. Elle ne déploie ses effets que lorsqu'elle est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, de sorte que celui-ci peut en prendre connaissance dans le cadre d'une activité commerciale normale (théorie de la réception absolue) (consid. 5.1.2).

**L'envoi d'une résiliation par fax n'est pas conforme à l'exigence de forme susmentionnée** : le destinataire d'un fax ne reçoit qu'une copie du document original, de sorte que la condition de la signature manuscrite fait défaut (consid. 5.4.5). **Dans la mesure où une telle résiliation n'est pas formellement valable, elle ne permet pas de déclencher le délai de résiliation (celui-ci commence uniquement à courir lorsque le destinataire reçoit le courrier de résiliation original et signé, comme en l'espèce) (consid. 5.4.6).**

**Savoir s'il y a abus de droit (prohibé par l'art. 2 CC) s'examine au regard des circonstances du cas d'espèce.** L'abus de droit n'est **admis que restrictivement** et peut être retenu si l'exercice d'un droit ne repose sur aucun intérêt digne de protection ou conduirait à une disproportion flagrante d'intérêts légitimes, si une institution juridique est utilisée contrairement à son but pour réaliser des intérêts qui ne relèvent pas de son domaine de protection ou en cas de comportement contradictoire (consid. 5.2.2).

#### Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Kiss, Hohl,  
Bundesrichter Rüedi,  
Bundesrichterin May Canellas,  
Gerichtsschreiber Gross.

#### Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,  
vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Meier, Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.,
2. C.,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Meier, Beschwerdegegner.

#### Gegenstand

Kündigung Mietvertrag; Formerfordernis,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts  
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer,  
vom 14. November 2023

(ZOR.2023.10 [OZ.2018.7], Art. 37).

Sachverhalt:

A.

**A.a. Mit Vertrag vom 12. Februar 2007 mieteten B. und C. (Beklagte, Beschwerdegegner) von der damaligen Da. AG (Vermieterin) ein Einfamilienhaus sowie eine Reitanlage in U.** Gegenüber den Beklagten war stets E. als Verwaltungsratsmitglied der Da. AG Ansprechperson. **Im Zusammenhang mit der Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagten entwickelte sich ein Rechtsstreit, namentlich betreffend die Rechtzeitigkeit der Kündigung.**

**A.b. Am 2. Januar 2015 fusionierte die Da. AG mit der Db. AG sowie der Dc. AG. Die Dc. AG übernahm dabei die Aktiven und Passiven der ersten beiden Gesellschaften. Seit dem 21. April 2017 firmierte die Dc. AG unter Db. AG. Seit dem 3. Februar 2023 firmiert die Db. AG neu unter F. AG.**

**A.c. Am 20. August 2015 hat die Dc. AG ihre angeblichen Mietzinsforderungen gegenüber den Beklagten an die A. GmbH (Klägerin, Beschwerdeführerin) abgetreten.**

B.

**B.a. Mit Klage vom 8. Juni 2018 beantragte die Klägerin beim Bezirksgericht Zurzach, die Beklagten seien unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, ihr Fr. 51'000.-- nebst Zins zu bezahlen. Mit Entscheid vom 7. Juli 2020 wies das Bezirksgericht die Klage mangels Aktivlegitimation der Klägerin ab, soweit es darauf eintrat. Es erachtete die Zession der eingeklagten Forderung als nichtig.**

**B.b. Eine dagegen gerichtete Berufung der Klägerin hiess das Obergericht des Kantons Aargau teilweise gut, es hob den Entscheid des Bezirksgerichts auf, soweit damit die Klage mangels Aktivlegitimation abgewiesen wurde, und wies die Streitsache insoweit im Sinne der Erwägungen an das Bezirksgericht zurück.**

**B.c. Am 23. Februar 2022 hiess das Bezirksgericht die Klage teilweise gut. Es verpflichtete die Beklagte 1, der Klägerin Fr. 25'500.-- (Mietzinse für das Quartal vom 1. Oktober bis 31. Dezember 2012) zu bezahlen. Weiter verpflichtete es die Beklagten, der Klägerin Fr. 25'500.-- (Mietzinse für das Quartal vom 1. Januar bis 31. März 2013) zu bezahlen. Im Übrigen wies es die Klage ab.**

**B.d. Eine dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hiess das Obergericht gut. Es hob den Entscheid des Bezirksgerichts vollständig auf und wies die Klage ab, soweit darauf eingetreten wurde (Ziff. 1). Die Berufung der Klägerin wies es hingegen ab (Ziff. 2). Die Entscheidegebühr für das obergerichtliche Verfahren in Höhe von Fr. 6'400.-- auferlegte es der Klägerin (Ziff. 3) und verpflichtete diese, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 9'215.-- zu bezahlen (Ziff. 4).**

**Das Obergericht erwog, es sei von einer form- und fristgerechten Kündigung des Mietverhältnisses per Ende September 2012 durch die Beklagten auszugehen, womit die eingeklagten Mietzinsforderungen für die Monate Oktober 2012 bis und mit März 2013 nicht bestünden.**

C.

**Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Klägerin dem Bundesgericht, die Ziffern 1-4 des Entscheids des Obergerichts seien aufzuheben.** In Gutheissung der Beschwerde sei das Urteil insofern neu zu fassen, als erstens die Beschwerdegegnerin 1 verpflichtet werde, ihr Fr. 25'500.-- nebst Zins zu 5 % seit 1. Januar 2012 zu bezahlen; zweitens die beiden Beschwerdegegner (in solidarischer Haftbarkeit) verpflichtet würden, ihr Fr. 25'500.-- zu bezahlen. Auf diese Forderung fordert sie - einzig

von der Beschwerdegegnerin 1 - Zins zu 5 % seit 1. Januar 2013. Eventualiter sei die Angelegenheit zu neuem Entscheid an das Obergericht zurückzuweisen. Die Beschwerdegegner beantragen, auf die Beschwerde betreffend den Beschwerdegegner 2 sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen. Die Beschwerde betreffend die Beschwerdegegnerin 1 sei vollumfänglich abzuweisen. Das Obergericht hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführerin hat unaufgefordert repliziert. Die Beschwerdegegner haben mitgeteilt, sie würden auf eine diesbezügliche Stellungnahme verzichten.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerdegegner argumentieren, der Streitwert betrage in Sachen der Beschwerdegegnerin 1 Fr. 50'000.-- (sic) und in Sachen des Beschwerdegegners 2 Fr. 25'500.--, womit die Beschwerde in Sachen des Beschwerdegegners 2 die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG nicht erreiche, eine Zusammenrechnung der Streitwerte im Sinne von Art. 52 BGG finde nicht statt. Diese Rüge zielt von vornherein ins Leere, die Beschwerdegegner stellen nicht in Abrede, dass das Vertragsverhältnis als Mietvertrag zu qualifizieren ist. In mietrechtlichen Fällen gilt gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG eine Streitwertgrenze von Fr. 15'000.--. Diese ist sowohl betreffend die Beschwerdegegnerin 1 als auch den Beschwerdegegner 2 erfüllt. Die Frage der Zulässigkeit einer allfälligen Zusammenrechnung der Streitwerte stellt sich von vornherein nicht.

Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist, unter Vorbehalt hinreichender Begründung (vgl. hiernach E. 2), einzutreten.

2.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Beschwerde ist dabei hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, 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 (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1). Für die Beschwerdeantwort gelten dieselben Begründungsanforderungen (BGE 140 III 115 E. 2).

Soweit eine Verletzung von verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht wird, gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es ist im Einzelnen anhand der vorinstanzlichen Erwägungen darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte missachtet wurden oder der Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 III 393 E. 6).

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, 264 E. 2.3). 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 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). 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).

4.

Soweit die Beschwerdeführerin die Beweiswürdigung der Vorinstanz kritisiert, ist zu beachten, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungserhebliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2; 136 III 552 E. 4.2).

Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 140 III 264 E. 2.3; 134 II 244 E. 2.2). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3).

5.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe die Kündigung bzw. das Vorgehen der Beschwerdegegner zu Unrecht als frist- und formgerecht erachtet und damit Bundesrecht (Art. 266I sowie Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 13 OR) verletzt.

5.1.

**5.1.1. Gemäss Art. 266I Abs. 1 OR müssen Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen. Es gilt das Formerfordernis der einfachen Schriftlichkeit. Das Kündigungsschreiben muss vom Mieter oder seinem Vertreter eigenhändig unterzeichnet werden** (Art. 14 Abs. 1 OR; vgl. BGE 140 III 54 E. 2.3; Urteil 4C.308/2004 vom 10. November 2004 E. 2 [betreffend eigenhändige Unterschrift des Vermieters]). Der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellt ist die qualifizierte elektronische Signatur (Art. 14 Abs. 2bis OR).

**5.1.2. Die Kündigung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Sie entfaltet ihre Wirkung erst, wenn sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist, sodass dieser bei normaler Geschäftstätigkeit davon Kenntnis nehmen kann, wobei die absolute Empfangstheorie zur Anwendung gelangt** (vgl. BGE 143 III 15 E. 4.1 mit Hinweisen).

5.2.

**5.2.1. Die Vorinstanz hielt fest, es sei in tatsächlicher Hinsicht erstellt, dass die Beschwerdegegner E. (bzw. der Vermieterin) am 31. März 2012 um 09:16 Uhr das eigenhändig unterschriebene**

**Kündigungsschreiben vom 30. März 2012 per Telefax (nachfolgend: Fax) übermittelt hätten. Anschliessend hätten sie ihm um 10:32 Uhr auf der Poststelle in U. zusätzlich das Original des Kündigungsschreibens per Einschreiben geschickt, das am 2. April 2012 zugestellt worden sei.**

5.2.2. Es sei nicht ersichtlich, dass das Verhalten der Beschwerdegegner bei der Vermieterin ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hätte, das durch die späteren Handlungen enttäuscht worden wäre. Ebenso wenig sei ersichtlich, inwiefern die Berufung auf die Form- und Fristgerechtigkeit der per Fax erfolgten Kündigung vom 31. März 2012 in einem Widerspruch zu einem früheren Verhalten stehe. Dass dem Beschwerdegegner 2 von E. telefonisch mitgeteilt worden sei, sein Faxgerät funktioniere gar nicht bzw. nicht immer, bedeute nicht, dass die per Fax versandte Kündigung dazu im Widerspruch stehe. Die Beschwerdegegner seien damit bloss das Übertragungsrisiko einer Übermittlung per Fax eingegangen. Entscheidend sei vielmehr, ob diese Kündigung form- und fristgerecht erfolgt sei. Dazu äussere sich die Erstinstanz nicht. Der Sachverhalt sei aber liquide, weshalb eine Rückweisung unterbleiben könne.

**5.2.3. Entscheidend sei, ob die am 31. März 2012 erfolgte Fax-Übermittlung des eigenhändig unterschriebenen Kündigungsschreibens mit anschliessender (verspäteter) Zusendung des Originals form- und fristgerecht erfolgte.**

Die Übermittlung des eigenhändig unterzeichneten Kündigungsschreibens per Fax entspreche dem Formerfordernis von Art. 266I OR nicht. Gegenüber dem Telegramm (vgl. Art. 13 Abs. 2 aOR ["sofern das Gesetz es nicht anders bestimmt, gilt als schriftliche Form auch der Brief oder das Telegramm, vorausgesetzt, dass der Brief oder die Aufgabedepesche die Unterschrift derjenigen trägt, die sich verpflichten"]) bestehe hier insofern ein "Minus" an Formgerechtigkeit, als das Original den Herrschaftsbereich des Erstellers nicht verlasse und der Empfänger - anders als beim Telegramm - auch kein Recht zur Einsicht in das Originaldokument zwecks Überprüfung der Authentizität der Unterschrift habe. Zusätzlich verwies die Vorinstanz auf Stimmen in der Lehre - die davon abweichend - den Versand eines eigenhändig unterschriebenen Schriftstücks per Fax als der einfachen Schriftlichkeit genügend ansehen. Durch das hier erfolgte postalische Nachsenden des Originals des unterzeichneten Kündigungsschreibens - so die Vorinstanz weiter - werde gegenüber dem Telegramm aber ein "Mehr" an Formgerechtigkeit erfüllt, zumal dem Empfänger gar ein Originalexemplar der eigenhändigen Unterschrift verbleibe. Mit diesem Vorgehen werde auch der Zweck des Formerfordernisses der eigenhändigen Unterschrift erfüllt. Der Vermieterin sei es möglich gewesen, das per Fax empfangene Kündigungsschreiben mit dem Original zu vergleichen und zu verifizieren, ob dieses von den Beschwerdegegnern stamme. Deren Vorgehen genüge somit dem Formerfordernis der einfachen Schriftlichkeit.

Damit stelle sich die Frage, ob das Vorgehen auch zu einer rechtzeitigen Kündigung geführt habe. Es stehe fest, dass die Vermieterin am 31. März 2012 zwar über ein per Fax übermitteltes Kündigungsschreiben verfügt habe. Das Original sei ihr indessen erst am folgenden Montag (2. April 2012) zugegangen. Für einen solchen Fall argumentierten GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER zu Recht, das Formerfordernis werde zwar erst mit dem Zugang des Originals beim Empfänger erfüllt, für den Zeitpunkt des Zugangs sei jedoch auf den Empfang des Faxes abzustellen (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I, 11. Aufl. 2020, S. 104 f. Rz. 519). **Der Empfänger könne bereits in diesem Zeitpunkt von der Willenserklärung des Absenders Kenntnis nehmen. Ungewissheit bestehe nur noch betreffend die (hypothetische) Möglichkeit, dass das per Fax erhaltene Schreiben nicht tatsächlich von der als Aussteller erwähnten Person stamme. Diese Ungewissheit rechtfertige es jedoch nicht, das Fax als nicht fristwährend anzusehen.**

**Es sei somit von einer form- und fristgerechten Kündigung des Mietverhältnisses per Ende September 2012 durch die Beschwerdegegner auszugehen, sodass die eingeklagten Mietzinsforderungen für die Monate vom Oktober 2012 bis und mit März 2013 nicht bestünden und die Klage abzuweisen sei. In diesem Sinne sei die Berufung der Beschwerdegegner gutzuheissen.**

**5.3. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass bei der Vermieterin kein funktionierendes Faxgerät vorhanden gewesen sei und die Beschwerdegegner darüber Bescheid gewusst hätten.** Das Faxgerät der Vermieterin habe keine Dokumente mehr ausgedruckt oder in lesbarer Form dargestellt. Die Vorinstanz gehe zu Unrecht und gestützt auf ein falsches Beweismass bzw. eine falsche Beweislastverteilung davon aus, es sei beweismässig erstellt, dass die Vermieterin das per Fax versandte Kündigungsschreiben vom 30. März 2012 spätestens am 31. März 2012 erhalten habe.

5.3.1. Die Vorinstanz erwog, es bestünden keine ernstzunehmenden Zweifel, dass sich sowohl das Fax-Aktivitätenprotokoll als auch die Postquittung auf das Kündigungsschreiben vom 30. März 2012 bezögen. Eine andere Frage sei, ob die Fax-Übermittlung erfolgreich gewesen sei. Die Beschwerdegegner würden diesbezüglich auf das Aktivitätenprotokoll des Faxgeräts verweisen, während die Beschwerdeführerin den Zeugen E. anbiete. Mit Verweis auf die deutsche BGH-Rechtsprechung werde in der Literatur ausgeführt, dass das Sendeergebnis "OK" auf einem Aktivitätenprotokoll den Zugangsbeweis nicht erbringen könne. Die Leitung könne für Millisekunden unterbrochen und damit ein Ausdruck des Faxes beim Empfänger vereitelt werden, ohne dass die automatische Fehlererkennung der Faxgeräte dies feststelle (mit Verweis auf RALPH CHRISTOPH GEMAR, Rechtliche Aspekte moderner Telekommunikation, recht 1996, S. 105 f.). Dem sei entgegenzuhalten - so die Vorinstanz weiter - dass auch das ordentliche Beweismass keine absolute Gewissheit fordere. Bei eingeschriebenen Sendungen bestehe eine widerlegbare Vermutung, dass der Postangestellte den Avis ordnungsgemäss in den Briefkasten des Empfängers gelegt habe (mit Verweis auf das Urteil 2C\_713/2015 vom 13. Dezember 2015 E. 3.3). Es spreche nichts dagegen, diese Rechtsprechung auf Situationen zu übertragen, in denen ein Dokument per Fax versandt werde, und das Faxgerät des Absenders die Übertragung mit "OK" quittiere. Dem Empfänger stehe es zwar zu, den Gegenbeweis anzutreten. Die bloss theoretische Möglichkeit eines Leitungsunterbruchs genüge jedoch nicht, zumal das Faxgerät der Beschwerdegegner auch fähig gewesen sei, Übermittlungsfehler festzuhalten und in Bezug auf die streitige Sendung keine solchen Fehler vermerkt wurden. Der Zeuge E. habe nichts Relevantes aussagen können, da er sich aufgrund der verstrichenen Zeit (knapp zehn Jahre) an nichts mehr habe erinnern können. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, E. habe dem Beschwerdegegner 2 telefonisch gesagt, sein Faxgerät funktioniere überhaupt nicht, sei beweislos geblieben. Von den Beschwerdegegnern zugestanden sei nur, dass er gesagt habe, das Faxgerät funktioniere manchmal nicht. **Die Behauptung der Beschwerdeführerin sei auch unglaublich. Es seien keine Gründe ersichtlich, weshalb E. dem Beschwerdegegner 2 seine Faxnummer hätte bekannt geben sollen, wenn dessen Faxgerät überhaupt nicht mehr funktioniert hätte.**

5.3.2. **Die Vorinstanz geht in analoger Anwendung des Falls, in dem der Postangestellte den Avis ordnungsgemäss in den Briefkasten des Empfängers gelegt hat, von einer widerlegbaren Vermutung der erfolgreichen Zustellung aus** (mit Verweis auf das zitierte Urteil 2C\_713/2015 E. 3.3). **Eine solche Vermutung vermag betreffend den Empfang eines Faxes nicht zu überzeugen. Den Beweis für die Tatsachen, dass und wann eine Kündigung in den Zugangsbereich der gekündigten Partei gelangt ist, trägt die kündigende Partei** (HIGI/ BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2020, N. 42 zu den Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR). Es ist nicht ersichtlich und die Vorinstanz begründet auch nicht, weshalb eine Zustellung durch einen Postangestellten und eine Zustellung per Fax diesbezüglich gleich behandelt werden sollen. Für eine analoge Anwendung der im zitierten Urteil 2C\_713/2015 E. 3.3 beschriebenen Vermutung besteht kein Anlass. **Im Gegenteil, die von der Vorinstanz eingeführte Vermutung hat zum Ergebnis, dass der angebliche Empfänger eines Faxes eine negative Tatsache beweisen müsste, nämlich dessen Nichtempfang. Ein solcher Beweis kann im Zusammenhang mit einem Fax vernünftigerweise nicht verlangt werden (negativa non sunt probanda).** Vielmehr wäre der Umstand, dass das Faxgerät der Beschwerdegegner die Übertragung im Aktivitätenprotokoll mit "OK" quittierte, bloss als Indiz zu würdigen, das zusammen mit anderen festgestellten Umständen den Beschwerdegegnern den ihnen obliegenden Beweis gelingen lassen könnte, dass das Fax auch effektiv empfangen wurde. Dabei ist vorliegend zu berücksichtigen, dass

die Beschwerdegegner zugestanden haben, dass E. ihnen mitgeteilt haben soll, sein Faxgerät funktioniere manchmal nicht. Vor diesem Hintergrund bestehen Zweifel, ob hier die Indizien ausreichen, um als erstellt zu erachten, dass das per Fax versandte Kündigungsschreiben vom 31. März 2012 E. bzw. der Vermieterin überhaupt zugegangen ist. Die Frage kann aber letztlich offenbleiben. Wie nachfolgend dargelegt (vgl. hiernach E. 5.4), genügt ein per Fax versandtes Kündigungsschreiben den Formvorschriften von Art. 266I Abs. 1 OR ohnehin nicht.

5.4.

**5.4.1. Ist der Erklärungsträger kein Original-Papierdokument im herkömmlichen Sinne, stellt sich die Frage, ob der darauf wiedergegebene Inhalt dem Schriftlichkeitserfordernis von Art. 13 OR (einfache Schriftlichkeit) genügt.**

**5.4.2. Das Bundesgericht hat (im verfahrensrechtlichen Kontext) in konstanter Rechtsprechung festgehalten, dass die Übermittlung einer unterzeichneten Urkunde per Fax dem Erfordernis der einfachen Schriftlichkeit nicht genügt** (BGE 121 II 252 E. 3; 112 Ia 173 E. 1; Urteile 4A\_577/2020 vom 5. Januar 2021; 4A\_596/2015 vom 9. Dezember 2015; 9C\_739/2007 vom 28. November 2007 E. 1.1 f.). Begründet wird diese Rechtsprechung mit dem Fälschungs- und Missbrauchsrisiko (BGE 121 II 252 E. 3 ["pour des raisons de sécurité"]; vgl. BGE 112 Ia 173 E. 1 ["Missbrauch mittels Photomontage"]). **Zulässig ist die Erhebung eines Rechtsvorschlags per Fax, was aber daran liegt, dass Art. 74 Abs. 1 SchKG auch den mündlichen Rechtsvorschlag erlaubt** (BGE 127 III 181 E. 4b). In BGE 112 II 326 E. 3a wurde (betreffend per Telex übermittelte Willenserklärungen) festgehalten, dass "dem Austausch von Telexerklärungen nicht die Bedeutung der Schriftlichkeit im Sinne von Art. 13 OR [zukommt], weil solche Erklärungen nicht die Unterschriften der verpflichteten Personen tragen [...]".

**5.4.3. Ein Teil der Lehre zum Allgemeinen Obligationenrecht will, wohl namentlich im Zusammenhang mit Vertragsverhandlungen, gestützt auf Praktikabilitätsabwägungen und Verkehrsgepflogenheiten die Übermittlung einer unterschriebenen Originalurkunde per Fax den Erfordernissen der einfachen Schriftlichkeit gemäss Art. 13 OR genügen lassen** (SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 14b zu Art. 13 OR; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/ EMMENEGGER, a.a.O., S. 104 Rz. 518; WIEGAND/HURNI, in: Kurzkomentar Obligationenrecht, 1. Aufl. 2014, N. 10 zu Art. 13 OR; ALFRED KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. I, 5. Aufl. 2023, S. 168 § 12 Rz. 12.47; JULIA XOUDIS, in: Commentaire romand, Code des Obligations, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 18 zu Art. 13 OR; vgl. GERICKE/IVANOVIC, Genügen PFD-Dateien dem Schriftformerfordernis?, SJZ 113/2017 S. 335 ff., 336 f.; vgl. auch die Hinweise bei CHRISTOPH MÜLLER, Berner Kommentar, 2018, N. 100 zu Art. 13 OR sowie Fussnote 155).

**5.4.4. Vorliegend geht es einzig darum, ob eine per Fax übermittelte Kündigung dem Formerfordernis genügt** (Art. 266I Abs. 1 OR i.V.m. Art. 13 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 OR). **Die Mehrheit der mietrechtlichen Literatur verneint diese Frage. OESCHGER erachtet eine mittels Fax mitgeteilte Kündigung des Mieters als ungültig, weil auf einer solchen die eigenhändige Unterschrift des Mieters fehle** (SARA OESCHGER, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 762 Rz. 25.5). Auch BLUMER erachtet die Kündigung des Mieters per Fax wegen des Fälschungsrisikos als nicht formgerecht (MAJA BLUMER, in: Kurzkomentar Obligationenrecht, 1. Aufl. 2014, N. 2 zu Art. 266I-266o OR; vgl. auch HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2020, N. 10 zu Art. 266I OR; LACHAT/BOHNET, in: Commentaire romand, Code des obligations, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 2a zu Art. 266I OR). HIGI/WILDISEN argumentieren, Kündigungen seien einseitige empfangsbedürftige Willenserklärungen, mit denen der Erklärende ein Gestaltungsrecht ausübe. Sie sollten klare Verhältnisse schaffen, was es erforderlich mache, dass sie auch eindeutig dem Erklärenden zugeordnet werden könnten. Die von der Lehre entwickelten Grundsätze zur Schriftform beim Vertragsabschluss könnten daher auf Kündigungen nicht angewandt werden (HIGI/WILDISEN, a.a.O., N. 11 zu Art. 266I OR). **JÜRGEN P. MÜLLER hingegen**

**erachtet eine Kündigung des Mieters per Fax-Mitteilung als gültig, sofern diese die Unterschrift des Kündigenden trägt und die Kündigung der Gegenpartei noch im Original nachgereicht wird** (JÜRIG P. MÜLLER, in: Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, N. 8 zu Art. 266I-266o OR; ebenso DAVID LACHAT, in: Le bail à loyer, 2019, S. 827).

5.4.5. **Mit der Mehrheit der mietrechtlichen Lehre ist der Versand des unterzeichneten Kündigungsschreibens per Fax als nicht formgerecht zu qualifizieren. Durch die Unterschrift anerkennt der Erklärende einerseits die Erklärung, andererseits wird dadurch die Identifikation des Erklärenden gewährleistet** (vgl. BGE 140 III 54 E. 2.3; 138 III 401 E. 2.4.2; 119 III 4 E. 3). **Das Fax funktioniert nach dem Prinzip des Faksimiles, womit beim Empfänger nur eine Kopie des beim Absender verbleibenden Originals verbleibt** (GEMAR, a.a.O., S. 95). **Eine per Fax versandte Willenserklärung erfüllt die Schriftform somit nicht, weil die Unterschrift lediglich kopiert, und damit nicht eigenhändig im Sinne von Art. 14 Abs. 1 OR ist** (vgl. hiervor E. 5.4.2; vgl. BGE 140 III 54 E. 2.3). Der Gesetzgeber hat mit Art. 14 Abs. 2bis OR die qualifizierte elektronische Signatur der eigenhändigen Unterschrift gleichgesetzt. Er geht somit davon aus, damit der Entwicklung der modernen Kommunikation ausreichend Rechnung getragen zu haben, auch wenn die qualifizierte elektronische Signatur bis anhin noch keine grosse Verbreitung fand (GERICKE/IVANOVIC, a.a.O., S. 335). **Die Mehrheit der Lehre zu Art. 266I OR weist zutreffend darauf hin, dass namentlich wegen des grossen Fälschungsrisikos Kündigungen mittels Fax nicht als formgerecht zu qualifizieren sind. Zu Recht wird in der Mietrechtsliteratur betont, dass Kündigungen klare Verhältnisse schaffen sollen. Dies setzt nicht nur voraus, dass sie eindeutig den Erklärenden zugeordnet werden können, sondern auch dass langwierige Diskussionen über den Zugang der Kündigung möglichst vermieden werden sollen. Der erfolgreiche Zugang eines Faxes ist aber oftmals unsicher** (so wurde in der Praxis trotz Aktivitätenprotokoll oft beim Empfänger nachgefragt, ob ein versandtes Fax bei ihm eingetroffen ist). Wie der vorliegende Fall gerade exemplarisch illustriert, ist der Zugang eines Faxes schwierig nachzuweisen. Aus diesem Grund kann auch nicht auf Praktikabilitätserwägungen und Verkehrsgepflogenheiten verwiesen werden, um die Formgültigkeit einer Kündigung per Fax zu begründen.

**Zusammenfassend ist ein per Fax versandtes Kündigungsschreiben nicht als formgerecht im Sinne von Art. 266I OR zu qualifizieren.**

5.4.6. **Wird das per Fax versandte Kündigungsschreiben nicht als formgerecht erachtet, ist die Kündigung des Mietverhältnisses - entgegen der Vorinstanz - auch nicht fristgerecht erfolgt. Denn das per Einschreiben versandte Kündigungsschreiben ist - wie erwähnt - unbestrittenermassen nicht fristgerecht in den Herrschaftsbereich der Vermieterin gelangt. Die Meinungen in der Lehre, die diesfalls für den Zeitpunkt des Zugangs auf den Empfang des per Fax versandten, nicht formgerechten Kündigungsschreibens abstellen wollen** (GAUCH/ SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, a.a.O., S. 104 f. Rz. 519; vgl. wohl auch MÜLLER, a.a.O., N. 8 zu Art. 266I-266o OR), **vermögen nicht zu überzeugen:**

**Die formgerechte Kündigung des Mietverhältnisses hat innert der Frist beim Vermieter einzugehen** (vgl. hiervor E. 5.1.2). Dabei geht es entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nicht bloss darum, von der Willenserklärung des Kündigenden Kenntnis zu nehmen. **Vielmehr bezweckt dies darüber hinaus auch die Sicherstellung, dass das per Fax erhaltene Schreiben auch tatsächlich von der als Kündigender erwähnten Person stammt. Dies setzt notwendigerweise voraus, dass das formgerechte Kündigungsschreiben fristgerecht beim Vermieter eingeht, damit dieser rechtzeitig die Authentizität des Kündigungsschreibens prüfen und die notwendigen Schritte einleiten kann** (Ausschreibung des Mietobjekts etc.).

**Zusammenfassend ist die Kündigung vorliegend weder form- noch fristgerecht erfolgt.**

5.5. **Damit ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob die Berufung der Beschwerdeführerin auf die nicht form- und fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beschwerdegegner mit der**



**Vorinstanz als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren ist.**

5.5.1. **Die Vorinstanz erwog in einer Eventualbegründung, selbst wenn man davon ausginge, die von den Beschwerdegegnern per Fax versandte Kündigung stelle auch zusammen mit dem nachgesandten Original per Post keine formgerechte Kündigung dar, so wäre die Berufung auf diesen Formmangel durch die Beschwerdeführerin unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (mit Verweis auf BGE 138 III 401 E. 2.4.2) unter dem Aspekt der zweckwidrigen Berufung auf das Formerfordernis als rechtsmissbräuchlich anzusehen.** Denn die Fax-Übermittlung eines eigenhändig unterzeichneten Kündigungsschreibens unterscheide sich von der Zustellung des Originals nur durch den technischen Kopiervorgang (Faksimiles), womit die eigenhändige Unterschrift zu einer Faksimile-Unterschrift werde. Der Zweck der eigenhändigen Unterschrift bestehe jedoch darin, die Willenserklärung einer eindeutig identifizierbaren Person zurechnen zu können. Die Beschwerdeführerin behauptete aber gar nicht, dass E. (bzw. die Vermieterin) damals (trotz des beweismässig erstellten Erhalts des Faxes) tatsächlich Zweifel über die Identität der Erklärenden gehabt habe. Das sei auch nicht anzunehmen, da ihn der Beschwerdegegner 2 am 29. März 2012 telefonisch über die Kündigungsabsicht informiert habe. Die Berufung auf den Formmangel erfolge zweckwidrig und sei nicht zu hören.

5.5.2. Nach Art. 2 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln (Abs. 1). Der offenbare Missbrauch eines Rechts findet keinen Rechtsschutz (Abs. 2). **Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist einzelfallweise in Würdigung der gesamten Umstände zu bestimmen** (BGE 140 III 583 E. 3.2.4; 138 III 401 E. 2.2), wobei **Rechtsmissbrauch restriktiv anzunehmen ist** (BGE 143 III 666 E. 4.2; 139 III 24 E. 3.3). **Ein typischer Fall von Rechtsmissbrauch ist die Rechtsausübung, die ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führen würde** (BGE 138 III 401 E. 2.2; 137 III 625 E. 4.3; je mit Hinweis). **Rechtsmissbrauch liegt auch vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die nicht in dessen Schutzbereich liegen** (BGE 140 III 491 E. 4.2.4; 138 III 401 E. 2.2 und E. 2.4.1; je mit Hinweisen). **Die Geltendmachung eines Rechts ist ferner missbräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnete Erwartungen enttäuscht** (BGE 143 III 666 E. 4.2; 140 III 481 E. 2.3.2). **Widersprüchliches Verhalten und damit Rechtsmissbrauch kann sodann auch ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen in einer gegenwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden** (BGE 143 III 55 E. 3.4; 138 III 401 E. 2.2).

5.5.3. Wie erwähnt ist vorliegend zweifelhaft, ob überhaupt davon ausgegangen werden kann, dass E. bzw. die Vermieterin das per Fax versandte Schreiben der Beschwerdegegner erhalten haben, zumal die Vorinstanz diesbezüglich eine unzulässige Vermutung hinsichtlich des Aktivitätenprotokolls des Faxgeräts eingeführt hat (vgl. hiervor E. 5.3.2). Der rechtzeitige Zugang des Faxes bei E. bzw. der Vermieterin ist aber eine notwendige Bedingung für die vorinstanzliche Eventualbegründung. **Aber auch wenn man mit der Vorinstanz von einem rechtzeitigen Zugang des Faxes ausgehen möchte, trägt ihre Eventualbegründung nicht.**

**Rechtsmissbrauch ist restriktiv anzunehmen (vgl. hiervor E. 5.5.2). Es gibt vorliegend keine Anhaltspunkte, dass den Beschwerdegegnern nicht bewusst war, dass die Kündigung nicht mittels Fax, sondern mittels per Post versandtem Schreiben zu erfolgen hatte.** Ansonsten liesse sich denn auch nicht erklären, warum sie (verspätet) dennoch das Original des Kündigungsschreibens an E. bzw. die Vermieterin versandt haben. Nur weil die Vermieterin bzw. E. keine Zweifel betreffend die Authentizität der Unterschrift geäussert haben sollen, können die Beschwerdegegner nicht davon dispensiert sein, die gesetzlich vorgesehenen Formvorschriften innert der Kündigungsfrist einzuhalten. Hinzu kommt vorliegend, dass E. anlässlich des Telefongesprächs vom 29. März 2012 den Beschwerdegegnern (von diesen zugestanden) mitteilte, sein Faxgerät funktioniere manchmal nicht. Ob er gar mitteilte, sein Faxgerät funktioniere überhaupt nicht, ist nicht erstellt. Aber auch wenn er bloss mitgeteilt hat, sein Faxgerät funktioniere manchmal nicht, ist nicht ersichtlich und die

Beschwerdegegner legen auch nicht hinreichend dar, weshalb sie ihm das Kündigungsschreiben dennoch per Fax zustellten. **Allein aus dem Umstand, dass er den Beschwerdegegnern telefonisch seine Faxnummer mitteilte, durften diese jedenfalls nicht davon ausgehen, E. bzw. die Vermieterin akzeptiere oder wünsche gar eine Zustellung per Fax.** Allein der Umstand, dass die Vermieterin auf die gesetzlich vorgesehene und auch vertraglich vereinbarte Formvorschrift für die Kündigung beharrt, begründet keine rechtsmissbräuchliche Berufung auf Formvorschriften. Die Beschwerdeführerin macht diesbezüglich zutreffend geltend, die Beschwerdegegner seien auch nicht "durch eine Schwierigkeit zur Rechtsausübung oder -durchsetzung betroffen." Falls die Beschwerdegegner erst im letzten Moment den definitiven Entschluss gefasst haben, das Mietverhältnis zu kündigen, hätten sie das eigenhändig unterzeichnete Kündigungsschreiben notfalls selbst oder durch einen Vertreter in den Herrschaftsbereich der Vermieterin bringen müssen, um frist- und formgerecht zu kündigen.

**5.5.4. Zusammenfassend ist die Kündigung nicht fristgerecht erfolgt. Weiter ist nicht umstritten, dass die Beschwerdegegner keinen zumutbaren Nachmieter gemäss Art. 264 OR vorgeschlagen haben. Die Beschwerdegegnerin 1 schuldet der Beschwerdeführerin demnach für die Mietzinsen der Monate Oktober-Dezember 2012 Fr. 25'500.--. Weiter schulden die Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin solidarisch Fr. 25'500.-- für die Mietzinsen der Monate Januar-März 2013.**

6.

6.1. Die Vorinstanz wies die Berufung der Beschwerdeführerin (Zusprechung von Verzugszinsen und solidarische Haftung der Beschwerdegegner) ohne nähere Prüfung ab, da deren Berufung voraussetze, dass die eingeklagten Mietzinsforderungen bestünden, was die Vorinstanz - wie dargelegt - zu Unrecht verneinte.

**6.2. Die Beschwerdeführerin rügt, sie habe im Rahmen ihrer Rechtsbegehren auf der eingeklagten Forderung von Fr. 51'000.-- von der Beschwerdegegnerin 1 explizit Verzugszins von 5 % gefordert, und zwar auf Fr. 25'500.-- (Mietzins Quartal 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012) ab 1. Oktober 2012 und auf Fr. 25'500.-- (Mietzins Quartal 1. Januar 2013 bis 31. März 2013) ab 1. Januar 2013, entsprechend den Fälligkeiten der offenen und vorschüssig zu leistenden Quartalsmietzinsen. Die ihr erstinstanzlich verweigerte Zusprechung von Verzugszins zu 5 % auf den Hauptforderungen zu Lasten der Beschwerdegegnerin 1 stelle eine Rechtsverletzung dar.**

6.2.1. **Die Vorinstanz hat sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin zu den Verzugszinsen - wie erwähnt - nicht befasst.** Sie fasste aber in ihrem Urteil die diesbezüglichen erstinstanzlichen Erwägungen zusammen. Die Erstinstanz erwog demgemäss, Verzugszinsen seien keine geschuldet, da zwei Verlustscheine des Betreibungsamts X. betreffend die eingeklagten Forderungen bestünden (KAB 34 und 35) und somit gestützt auf Art. 149 Abs. 4 SchKG keine Zinsen mehr zu bezahlen seien. Die Beschwerdeführerin habe es diesbezüglich unterlassen, die Behauptungen der Beschwerdegegner genügend substantiiert zu bestreiten. Die Bestreitung in der Replik, wonach der Verzugszins geschuldet sei, genüge den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten nicht. Die Beschwerdeführerin hätte zumindest Ausführungen machen müssen, weshalb trotz Art. 194 Abs. 4 SchKG Zinsen geschuldet seien.

6.2.2. **Die Vorinstanz musste sich nicht mit den von der Erstinstanz verweigerten Verzugszinsen befassen. Damit wäre die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, es sei denn das Bundesgericht könne darüber selber entscheiden.** Beide Varianten setzen allerdings voraus, dass die Beschwerdeführerin bereits in ihrer Berufung hinreichende Ausführungen dazu gemacht hat, weshalb aus ihrer Sicht trotz Art. 194 Abs. 4 SchKG von der Beschwerdegegnerin 1 Verzugszinsen geschuldet sind.

Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde vor Bundesgericht zwar aus, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 aus ihrer Sicht Verzugszins schulde. Sie macht insbesondere geltend, die beiden

Verlustscheine würden einzig auf den Beschwerdegegner 2 lauten. Aus ihrer Beschwerde ergibt sich aber nicht, was sie dazu bereits im Berufungsverfahren ausgeführt hat. Sie verweist pauschal auf ihre Berufung, deren Beizug sie verlangt. Konkrete Aktenhinweise auf ihre Berufung fehlen jedoch. Das Berufungsverfahren dient der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (BGE 142 III 413 E. 2.2.2 mit Hinweisen). **Es obliegt nicht dem Bundesgericht, die Berufung der Beschwerdeführerin zu durchforsten, um zu überprüfen, ob bereits darin hinreichend konkret dargelegt wurde, weshalb - entgegen der Erstinstanz - von der Beschwerdeführerin 1 Verzugszinsen geschuldet sind. Auch können solche Ausführungen nicht erst im bundesgerichtlichen Verfahren vorgebracht werden (sog. materielle Erschöpfung des Instanzenzugs: vgl. BGE 143 III 290 E. 1.1). Damit bleibt es betreffend die Verzugszinsen bei den erstinstanzlichen Erwägungen.**

6.3. Die Beschwerdeführerin rügt, soweit unter Ziffer 2.1 des erstinstanzlichen Urteils ihrem Begehren stattgegeben und die Beschwerdegegner zur Bezahlung von Fr. 25'500.-- (Mietzinsen für das Quartal vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013) verpflichtet worden seien, habe sie Anspruch darauf, dass diese Verpflichtung als "in solidarischer Haftbarkeit" im Urteilsdispositiv formuliert werde, wie sie dies in ihrem Rechtsbegehren beantragt habe, zumal das erstinstanzliche Urteil anerkenne, dass die Beschwerdegegner solidarisch haften würden.

Die Beschwerdegegner setzen sich in ihrer Beschwerdeantwort mit diesen Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie verweisen betreffend die Ausführungen der Beschwerdeführerin, weshalb ihre Berufung hätte gutgeheissen werden müssen, pauschal auf Rz. 2.1-3.3 ihrer Berufungsantwort, ohne darzulegen, was sie darin ausgeführt haben wollen. Das genügt den Begründungsanforderungen im bundesgerichtlichen Verfahren nicht (vgl. hiervor E. 2). **Wie die Beschwerdeführerin jedenfalls zu Recht geltend macht, ist nicht ersichtlich, weshalb im erstinstanzlichen Urteilsdispositiv nicht explizit festgehalten wurde, dass die Beschwerdegegner für die Fr. 25'500.-- (Mietzinsen für das Quartal vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013) solidarisch haften, zumal die solidarische Haftbarkeit der Beschwerdegegner von der Erstinstanz in deren Erwägungen festgestellt wurde.**

7.

**7.1. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, der Entscheid der Vorinstanz ist aufzuheben. In teilweiser Gutheissung der Klage wird die Beschwerdeführerin 1 verpflichtet, der Beschwerdeführerin Fr. 25'500.-- (Mietzinsen für das Quartal vom 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012) zu bezahlen. Weiter werden die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - verpflichtet, der Beschwerdeführerin Fr. 25'500.-- (Mietzinsen für das Quartal vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013) zu bezahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.**

Die Beschwerdeführerin dringt in allen Punkten mit Ausnahmen der Verzugszinsen durch. Bei diesem Ergebnis sind die Gerichtskosten zu 2/5 der Beschwerdeführerin und zu 3/5 den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG).

7.2. Die Beschwerdegegner machen betreffend die Parteientschädigung sinngemäss geltend, Rechtsanwalt Bruno Meier prozessiere in eigener Sache.

7.2.1. Wenn ein freiberuflich tätiger Anwalt, der gleichzeitig Organ einer juristischen Person ist, diese in einem Zivilprozess vertritt, kann nicht ohne Weiteres von einem analogen Anwendungsfall des Prozessierens in eigener Sache ausgegangen werden. Es gehört denn auch grundsätzlich nicht zu den Aufgaben eines Verwaltungsrates einer juristischen Person, diese in Zivilprozessen anwaltlich zu vertreten (Urteil 4A\_399/2018 vom 8. Februar 2019 E. 4).

7.2.2. Die Tätigkeit von Rechtsanwalt Bruno Meier im bundesgerichtlichen Verfahren qualifiziert sich vorliegend als berufsmässige Vertretung im Rahmen seiner freiberuflichen Anwaltstätigkeit und nicht

als Organhandeln. Er war somit als beauftragter Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin und nicht als Anwalt in eigener Sache tätig bzw. Organ einer Prozesspartei.

Nach dem Gesagten schulden die Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren - unter solidarischer Haftbarkeit - eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 600.-- (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

7.3. Die Vorinstanz wird die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens neu zu regeln haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, der Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau wird vollständig aufgehoben. In teilweiser Guttheissung der Klage wird die Beschwerdegegnerin 1 verpflichtet, der Beschwerdeführerin Fr. 25'500.-- (Mietzinsen für das Quartal vom 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012) zu bezahlen. In teilweiser Guttheissung der Klage werden die Beschwerdegegner - unter solidarischer Haftbarkeit - verpflichtet, der Beschwerdeführerin Fr. 25'500.- (Mietzinsen für das Quartal vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013) zu bezahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin zu Fr. 1'000.-- und den Beschwerdegegnern zu Fr. 1'500.-- unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegner haben die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 600.-- zu entschädigen.

4.

Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an das Obergericht des Kantons Aargau zurückgewiesen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. Oktober 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Gross