

---

ANWALTSPRÜFUNG KANTON AARGAU

HERBST 2025

---

OR

---

**Experte:** *Stephan Weber, Rechtsanwalt*

**Dauer:** 4 Stunden

**Hilfsmittel:** *OR, ZGB, ZPO, EG ZPO*

**Hinweise:** Die Fälle sind ausschliesslich gestützt auf den vorgegebenen Sachverhalt zu lösen (keine Erweiterung oder Ergänzung des Sachverhalts). Geben Sie bei der Lösung jeweils die Rechtsgrundlage (grundsätzlich aus dem Bereich der abgegebenen Gesetzestexte) an. Unterlassen Sie in Ihrer Arbeit jeden Hinweis auf Ihre Person und führen Sie, sofern notwendig, jeweils RA Z. als Rechtsvertreterin bzw. Rechtsvertreter auf (Anonymisierung der Prüfung). Punkte werden nur für schlüssige und nachvollziehbare Ausführungen vergeben. Krass unzutreffende oder an der Sache vorbeigehende Ausführungen führen zu einem Punktabzug. Achten Sie bei der Lösung auf die systematische Darstellung und den sprachlichen Ausdruck.

Die Bau Plus AG erbringt in der Baubranche Dienstleistungen in den Bereichen Personal, Strategie, Management und Planung. Sie tritt am Markt mit den Unternehmen "Construction28 AG", "Care28 AG" und "PrimeSelect 28 AG" auf.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2025 teilten die Verwaltungsräte der Bau Plus AG sowie Anton Ackermann als Verwaltungsratspräsident der neu gegründeten Arkadium AG den Kunden der Construction28 AG (alles Unternehmen der Baubranche) mit, dass die Arkadium AG per 1. September 2025 alle Mitarbeiter und laufenden Kandidatenprozesse der Kunden sowie das Kundenmanagement von der Construction28 AG übernehmen werde.

Am 18. Juli 2025 schlossen die Bau Plus AG und deren Verwaltungsräte, Anton Ackermann sowie weitere Parteien (u.a. die von Anton Ackermann geführte Arkadium AG) einen Kaufvertrag mit Wirkung per 1. September 2025 ab, worin Anton Ackermann seine Aktien an der Bau Plus AG je zur Hälfte an diese und an eine von deren Verwaltungsräten beherrschte dritte Gesellschaft (ThePic AG) verkaufte, während die Bau Plus AG sämtliche an der Construction28 AG gehaltenen Aktien an die von Anton Ackermann geführte Arkadium AG verkaufte. Im entsprechenden Aktienkaufvertrag wurde ein Konkurrenzverbot vereinbart (vgl. Beilage 1). Die Arkadium AG bezahlte für die Übernahme des Betriebs und der Aktien der Construction28 AG den Betrag von CHF 1'250'000.00.

Mit Schreiben vom 11. September 2025 teilte Anton Ackermann den Experten der Construction28 AG, d.h. den Arbeitnehmern, die an Unternehmen der Baubranche zu vermitteln sind, mit, dass die Arkadium AG das operative Geschäft der Construction28 AG und damit auch die laufenden Arbeitsverträge übernommen habe. Dieses Schreiben enthielt im Briefkopf links die Bezeichnung «CONSTRUCTION28», rechts davon die Bezeichnung «ARKADIUM, HUMAN MANAGEMENT CONSULTING» und war gezeichnet mit der Signatur von Anton Ackermann und dem Hinweis «Arkadium AG/Bau Plus AG, VR Präsident.». Gleichentags teilte er den Kunden der Construction28 AG die «Übernahme der Vermittlungsprozesse von Kandidaten der Construction28» mit. Dieses Schreiben wurde mit «ARKADIUM AG, vormals Construction28 AG, Anton Ackermann, VR-Präsident» abgeschlossen und von Anton Ackermann unterzeichnet.

Roman Rüdisühli, der neue Verwaltungsratspräsident der Bau Plus AG kommt heute zu Ihnen in Ihre Kanzlei und legt Ihnen die beiden Schreiben vom 11. September 2025 und den Aktienkaufvertrag vor. Er erblickt in diesen Schreiben einen Verstoss gegen das vertraglich vereinbarte Konkurrenzverbot. Er stört sich daran, dass Anton Ackermann im Experten-Schreiben von der «Übernahme des operativen Geschäfts der Construction28» gesprochen habe, während im Kunden-Schreiben von der «Übernahme der Vermittlungsprozesse von Kandidaten der Construction28» die Rede sei. Er teilt Ihnen weiter mit, dass er mit Anton Ackermann bereits gesprochen habe, der jedoch eine Verletzung des Konkurrenzverbotes bestreite; es sei zulässig gewesen, im Experten-Schreiben von einer eigentlichen Betriebsübernahme der Construction28 AG zu sprechen. Es sei ja der ganze Betrieb inkl. Räumlichkeiten, Mobiliar, laufende Geschäfte und Lizenzen übernommen worden. Gleiches gelte für den Wortlaut des Kunden-Schreibens.

Roman Rüdisühli will von Ihnen nun wissen, wie die massgebenden Bestimmungen im Aktienkaufvertrag ausgelegt werden müssen, ob eine Verletzung des Konkurrenzverbots vorliege, wie schwerwiegend diese allenfalls sei, ob das Gericht die vereinbarte Konventionalstrafe zuspreche oder ob mit einer Reduktion gerechnet werden müsse, und, wenn ja, in welcher Höhe, wobei er überhaupt wissen wolle, warum das sein könnte, sei doch klarerweise ein Betrag von CHF 100'000.00 vereinbart. Auch will er wissen, wer ins Recht zu fassen sei.

**Auftrag:**

Verfassen Sie für Roman Rüdisühli ein Memorandum, in dem Sie die von ihm gestellten Fragen umfassend und korrekt rechtlich hergeleitet beantworten.

Die Luxus Immo Rent AG als Vermieterin und Thomas Tobler als Mieter schlossen am 18. Juli 2015 einen auf fünf Jahre befristeten, sich stillschweigend um jeweils ein Jahr verlängernden Mietvertrag über eine sehr luxuriöse 8-Zimmer-Wohnung im ersten Stock eines alten Patrizierhauses in Aarau ab. Sie vereinbarten einen Mietzins von CHF 15'000.00 pro Monat. Auch vereinbarten die Parteien, dass die Wohnung im damaligen Zustand vermietet werde und es dem Mieter erlaubt sei, gewisse Umbauarbeiten vorzunehmen. Vereinbart wurde zudem, dass der Mieter am Ende der Mietdauer mit einem zukünftigen Mieter oder einer zukünftigen Mieterin über die mögliche Übernahme des realisierten Mieterumbaus verhandeln dürfe. Ebenfalls kamen die Parteien überein, dass der Mieter in Abweichung von Art. 260a Abs. 3 OR beim Auszug weder von der Vermieterin noch von einer Nachmieterin oder einem Nachmieter einen Anspruch auf eine Entschädigung für den Mehrwert der Umbauarbeiten hat. In der Folge baute Thomas Tobler das Mietobjekt für rund CHF 600'000.00 um.

Am 13. Juli 2024 teilte die Luxus Immo Rent AG Thomas Tobler mit, dass sie den Mietvertrag auf den 31. Juli 2025 kündige resp. ihn nicht mehr weiter verlängern werde. Die Mitteilung, dass das Mietverhältnis nicht über den 01. August 2025 hinaus weitergeführt werde, beanstandete Thomas Tobler nicht. Einige Wochen nach dieser Mitteilung bot die Luxus Immo Rent AG Thomas Tobler vergleichsweise eine Zahlung von CHF 150'000.00 als Entschädigung für den Umbau an, falls er die Wohnung bis am 31. Mai 2025 verlassen werde. Damit war er allerdings nicht einverstanden. Er verlangt vielmehr eine Entschädigung von CHF 450'000.00 für den Mieterausbau.

Am 8. Januar 2025 ereignete sich in der oberliegenden Wohnung im zweiten Stock einen Wasserschaden. Als Folge davon mussten zwei Räume des von Thomas Tobler gemieteten Objekts (ein Gästezimmer und die Bibliothek) bis am 15. Juni 2025 ausgetrocknet werden. Thomas Tobler verlangt von der Luxus Immo Rent AG eine Mietzinsreduktion von 40 %, weil er in dieser Zeit weder Gäste empfangen noch Zeit in der Bibliothek verbringen konnte. Das lehnte die Luxus Immo Rent AG ab.

Bei der zuständigen Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht reichte er am 25. Juli 2025 ein Schlichtungsgesuch ein und verlangte die Zahlung von CHF 450'000.00 für den Mieterausbau und eine Mietzinsreduktion von 40 % wegen des Wasserschadens. Die am 8. September 2025 durchgeführte Schlichtungsverhandlung endet mit der Ausstellung einer Klagebewilligung.

Thomas Tobler kommt heute zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei und beauftragt Sie mit der Einreichung einer Klage beim zuständigen Gericht. Er teilt Ihnen mit, dass es ihm nicht klar gewesen sei, was er mit Bezug auf Art. 260a Abs. 3 OR beim Abschluss des Mietvertrags zugestanden habe; er wolle das nicht. Die Wohnung sei heute viel mehr wert als zu Mietbeginn. Er habe daher Anspruch auf die Erstattung des Mehrwerts. Zudem habe ihm die Vermieterin ja ein Angebot über CHF 150'000.00 gemacht, das er zwar nicht angenommen habe. Aber die Vermieterin habe damit anerkannt, dass sie etwas für den Mieterausbau bezahlen müsse. Anderes anzunehmen sei reine Wortklauberei.

### **Auftrag:**

**1.**

Erstellen Sie einen vollständigen Entwurf der im Auftrag von Thomas Tobler einzureichenden Klage. In die Klage ist eine nachvollziehbare rechtliche Begründung zu integrieren. Die Klage resp. die zu stellenden Rechtsbegehren sollen die Interessen von Thomas Tobler bestmöglich wahren. Berücksichtigen Sie auch die von Thomas Tobler vorgebrachten Argumente **(25 Punkte)**.

**2.**

Begründen Sie umfassend und rechtlich nachvollziehbar, wie das zuständige Gericht über die von Ihnen eingereichte Klage entscheiden wird. Die Luxus Immo Rent AG beantragt die Abweisung der Klage. Nehmen Sie bei Ihrer Begründung auch Bezug auf Ihre Ausführungen in der Klage. **(10 Punkte)**.

## Beilage 1

### «Aktienkaufvertrag

[...]

#### 5.1

Anton Ackermann resp. der Arkadium AG ist es untersagt, die Namensbestandteile 'Prime', 'Construction', 'Care' und '28' zur Konkurrenzierung der Bau Plus AG zu nutzen.

#### 5.2

Ebenfalls ist es Anton Ackermann, der neuen Arbeitgeberin und allen mit ihm in Verbindung stehenden Gesellschaften verboten, sich im Namen der Bau Plus AG oder deren Marken sowie deren Tochtergesellschaften am Markt zu präsentieren und unter Nutzung der vorgenannten Namensbestandteile 'Prime', 'Construction', 'Care' alleine oder im Verbund mit irgendeiner Zahl, sowie und '28' die Bau Plus AG zu konkurrenzieren noch eine Verbindung zur früheren Zugehörigkeit zur Bau Plus AG herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind (a) Bezugnahmen auf die Vergangenheit in den persönlichen Lebensläufen von Anton Ackermann und sämtlichen Mitarbeitern seiner mit ihm verbundenen Gesellschaften, insbesondere in den Sozialen Medien, sowie (b) die Konstellationen, in welchen diese Information unumgänglich ist, um gegenüber Dritten die gesetzlichen und vertraglichen Pflichten zu erfüllen, wie dies insbesondere für datenschutzrechtliche Informationen über die Herkunft von Personendaten oder für die Vertragsanpassungen mit Kunden, Vermietern und anderen Dritten zum Vollzug dieser Vereinbarung erforderlich ist.

#### 5.3

Für jeden einzelnen Fall der Widerhandlung gegen Ziff. 5.1 und 5.2 schulden Anton Ackermann und/oder die Arkadium AG eine Konventionalstrafe von CHF 100'000.00. Die Bezahlung der Konventionalstrafe befreit nicht von der Einhaltung des Konkurrenzverbotes und der Haftung von weiterführendem Schaden.

[...].».