

**ZVE.2022.48**  
(VZ.2019.34)

**Urteil vom 6. Dezember 2022**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Oberrichter Six, Präsident  
                    Oberrichterin Vasvary  
                    Oberrichter Egloff  
                    Gerichtsschreiberin Walker

\_\_\_\_\_  
Kläger            **A.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]  
                    vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Hans Schibli,  
                    [...]  
                    vertreten durch Rechtsanwalt Peter Fäs,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Beklagte        **B.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]  
                    vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Simon Käch,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Gegenstand    Nachbarrecht

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

Beide Parteien sind Stockwerkeigentümer in der als Parzelle 110 im Grundbuch Q. aufgenommenen Stockwerkeigentümergeinschaft [...] in Q.. Dem Kläger gehört namentlich die von ihm bewohnte Stockwerkeigentumseinheit STW [...]. Im Eigentum der Beklagten befindet sich die unmittelbar über der vom Kläger bewohnten Einheit liegende Stockwerkeigentumseinheit STW [...], welche vom Sohn der Beklagten bewohnt wird.

### **2.**

#### **2.1.**

Mit Klage vom 4. Dezember 2019 (Postaufgabe) beantragte der Kläger beim Bezirksgericht Bremgarten:

##### **1.**

Die Beklagte B., Eigentümerin Wohnung N.4 des STWEG [...] Q. ist zu verpflichten, die seit der Umgestaltung der Wohnung im Jahre 2019 entstandenen Schallmängel Ihrer Eigentumswohnung Nr. 4 des STWEG [...] Q., welche in die Eigentumswohnung Nr. 2 des STWEG [...] Q. übertragen werden, sofort und vollumfänglich zu beseitigen.

##### **2.**

Die Beklagte B. ist zu verpflichten, ihre Eigentumswohnung STWEG-Einheit Nr. 4 sofort bis zur vollständigen Mängelbeseitigung stillzulegen.

##### **3.**

Die Beklagte B. ist zur Bezahlung aller entstandenen Aufwendungen des Klägers im Zusammenhang mit dem Baumangel zu verpflichten.

##### **4.**

Die Beklagte B. ist zur Bezahlung einer Gutmachungssumme an den Kläger für die entstandene Ruhestörung im Zusammenhang mit dem Baumangel zu verpflichten.

#### **2.2.**

Mit Eingabe vom 15. Januar 2020 änderte der Kläger seine Rechtsbegehren wie folgt:

Antrag 1: Die Beklagte B., Eigentümerin Wohnung Nr. 4 des STWEG [...] Q. ist zu verpflichten, die seit der Umgestaltung der Wohnung im Jahre 2019 entstandenen Schallmängel Ihrer Eigentumswohnung Nr. 4 des STWEG [...] Q., welche in die Eigentumswohnung Nr. 2 des STWEG [...] Q. übertragen werden, sofort und vollumfänglich zu beseitigen. Der Schallschutz ist in der Ausführung und Qualität vor der Umgestaltung der Wohnung Nr. 4 wieder herzustellen, damit wie bis vor der Umgestaltung keine Raumschallgeräusche / Benutzergeräusche der Wohnung Nr. 4 B. in die Wohnung Nr. 2 A. übertragen werden.

Antrag 2: Auf diesen Antrag wird in diesem Verfahren mit Verweis auf die Antwort auf 2 der Verfügung in diesem Verfahren verzichtet bzw. zurückgezogen.

Antrag 3: Die Beklagte B. ist zur Bezahlung sämtlicher Kosten des Schlichtungsverfahrens und noch folgenden Gerichtskosten zu verpflichten.

Antrag 4: Auf diesen Antrag wird in diesem Verfahren verzichtet bzw. zurückgezogen.

Antrag 5: Unter Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der beklagenden Partei.  
Verweis auf Antrag: 3

**2.3.**

Mit Klageantwort vom 28. Februar 2020 beantragte die Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Klägers.

**2.4.**

Am 25. August 2020 erstattete der Sachverständige sein Gutachten.

**2.5.**

Mit Replik vom 29. September 2020 und Duplik vom 10. November 2020 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

**2.6.**

Am 4. Juni 2021 stellte der Kläger 13 Erläuterungs- und Erklärungsfragen, woraufhin der Sachverständige am 26. Juli 2021 ein Ergänzungsgutachten erstattete.

**2.7.**

Mit Eingaben vom 2. (Kläger) bzw. 7. September 2021 (Beklagte) reichten die Parteien je eine Stellungnahme zum Ergänzungsgutachten ein.

**2.8.**

Es folgten weitere Eingaben der Beklagten am 20. September 2021, am 8. Oktober 2021 und am 25. Oktober 2021 sowie des Klägers am 21. September 2021 und am 14. Oktober 2021.

**2.9.**

Am 10. Februar 2022 fand die Hauptverhandlung statt, anlässlich welcher die Parteien befragt und die Schlussvorträge gehalten wurden.

**2.10.**

Mit Urteil vom 10. Februar 2022 erkannte die Präsidentin des Bezirksgerichts Bremgarten:

1.

Die Klage wird vollumfänglich abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Entscheidgebühr (inkl. Begründung)	Fr.	2'790.00
b) den Kosten der Beweisführung (Expertisen) von	Fr.	10'807.90
Total	Fr.	13'597.90

Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt und mit den geleisteten Vorschüssen verrechnet, so dass der Kläger der Beklagten Fr. 4'000.00 direkt zu ersetzen hat. Der Kläger hat dem Gericht Fr. 2'807.90 nachzuzahlen.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 100.00 zu bezahlen.

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen das ihm am 11. Juli 2022 in begründeter Form zugestellte Urteil des Bezirksgerichts Bremgarten vom 10. Februar 2022 erhob der Kläger am 12. September 2022 Berufung und beantragte:

1.

Der Entscheid des Gerichtspräsidiums Bremgarten vom 10. Februar 2022 sei vollumfänglich aufzuheben.

2.

Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, die seit der Umgestaltung der Wohnung im Jahr 2019 entstandenen Schallmängel in Ihrer Eigentumswohnung Nr. 4 der Stockwerkeigentümergemeinschaft [...] Q., welche in die Eigentumswohnung Nr. 2 der Stockwerkeigentümergemeinschaft [...] Q. übertragen werden, vollumfänglich zu beseitigen.

3.

Der Schallschutz sei in der Ausführung und Qualität vor der Umgestaltung der Wohnung Nr. 4 wiederherzustellen, damit wie bis vor der Umgestaltung keine Raumschallgeräusche und Benutzungsgeräusche der Wohnung Nr. 4 in die Wohnung Nr. 2 übertragen werden.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten.

#### **3.2.**

Mit Berufungsantwort vom 26. Oktober 2022 beantragte die Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Berufung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

#### **3.3.**

Am 9. November 2022 reichte der Kläger eine weitere Eingabe ein.

---

### **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

1.

#### **1.1.**

Die Vorinstanz hat zur Begründung der Abweisung der Klage im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäss der im Rahmen des eingeholten Gutachtens durchgeführten Schallmessungen die Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäss der im Zeitpunkt des Umbaus des Badezimmers und der Durchführung der Schallmessungen geltenden SIA-Norm

181 sowohl für den Luftschall, den Trittschall als auch für die Funktionsgeräusche erfüllt seien (angefochtener Entscheid E. 3.5.2).

### 1.2.

Mit der Berufung bringt der Kläger vor, die Vorinstanz hätte nicht bloss die Einhaltung der Grenzwerte prüfen müssen, sondern auch auf den Zustand vor dem Umbau und das Stockwerkeigentümerreglement eingehen müssen (Berufung S. 6). Diesbezüglich führt er namentlich Folgendes aus (Berufung S. 3 f.):

- Mit dem Umbau ihres Badezimmers habe die Beklagte direkt in die Substanz der Stockwerkeigentumseinheit des Klägers eingegriffen.
- Gemäss Art. 3.5 des Stockwerkeigentümerreglements habe das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden könnten, ohne dass dadurch insbesondere die Schalldämmung beeinträchtigt werde.
- Nach Art. 3.6 des Stockwerkeigentümerreglements seien Gegenstand des Sonderrechts insbesondere Fussbodenbeläge und Deckenputz, Badeinrichtungen sowie Wandverkleidungen gegen die im Sonderrecht stehenden Räume.
- Nach Art. 4 des Stockwerkeigentümerreglements seien die Stockwerkeigentümer in der Benutzung aller Räume ihrer Stockwerkeinheit frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig seien, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört werde.
- Die Beklagte habe durch die Beseitigung der kompletten Bodenkonstruktion gegen das Sondernutzungsrecht verstossen.
- Mit der Beeinträchtigung der Schalldämmung durch den Umbau habe die Beklagte auch gegen Art. 3.5 des Stockwerkeigentümerreglements verstossen.
- Die Beeinträchtigung sei durch die Beklagte unzulässig im Stockwerkeigentum vorgenommen worden.

### 1.3.

Der Kläger zeigt in der Berufung nicht auf, dass er entsprechende Tatsachenbehauptungen bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht hat. Entsprechendes ist denn auch nicht ersichtlich. Wie sich den vorinstanzlichen Akten entnehmen lässt, hat der Kläger vor Vorinstanz einzig ausgeführt, er habe sich im Einschreiben vom 3. Juni 2019 auf das geltende Reglement berufen, wo jedem Stockwerkeigentümer das Recht zur Umgestaltung seiner Einheit unter Auflagen des Art. 3.5 zugestanden werde. Dies werde von der Beklagten ignoriert (act. 3). Im Übrigen zielten seine weiteren Ausführungen vor Vorinstanz im Wesentlichen darauf ab, dass vor dem Umbau keine Schallgeräusche zu hören gewesen wären, nach dem Umbau hingegen schon, und dass das eingeholte Gutachten mangelhaft sei (vgl. act. 3 und 85 ff). Behauptungen entsprechend der

Berufungsschrift finden sich demgegenüber nicht. Der Kläger zeigt mit der Berufung sodann auch nicht auf, weshalb entsprechende Behauptungen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können, sodass das entsprechende Vorbringen nicht zu hören ist (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Infolgedessen bestand weder für die Vorinstanz noch besteht vorliegend für das Obergericht Anlass zur Prüfung des Zustands vor dem Umbau und des Stockwerkeigentümerreglements. Das klägerische Vorbringen, wonach sich die Vorinstanz nicht auf die Prüfung der Einhaltung der Grenzwerte hätte beschränken dürfen, geht folglich fehl.

## **2.**

### **2.1.**

Mit der Berufung bemängelt der Kläger sodann, das eingeholte Gutachten sei nicht überzeugend. Er führt zunächst an, es sei nicht nachvollziehbar, wie die neue Dusche den Schallschutz der alten Dusche erfüllen solle (Berufung S. 4). Der Gutachter habe rein spekulativ ausgeführt, dass der heutige Standard besser sein solle als der frühere (Berufung S. 5). Allerdings ist vorliegend ein Vergleich zwischen der alten und neuen Dusche bzw. der Schallimmissionen vor und nach dem Umbau gar nicht relevant, kommt es doch einzig darauf an, ob die neue Dusche bzw. die vorgenommenen Umbauten die Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäss der SIA-Norm 181 erfüllen (vgl. vorne E. 1). Überdies hat der Gutachter festgehalten, dass er die Frage, ob sich die Schallentwicklung durch die Nutzung des Badezimmers der Beklagten seit den Umbauarbeiten erhöht habe, nicht abschliessend beantworten könne, da keine Messdaten der Schallimmissionen vor dem Umbau vorhanden seien. Es könne bloss ausgesagt werden, dass von den sichtbaren Apparaten (WC-Deckel mit Absenkautomatik, Schublade mit Softstopp) keine höhere Schallentwicklung entstehen könne (act. 76). Auch im Ergänzungsgutachten hielt er fest, ein Vergleich des Schallschutzes vor und nach dem Umbau sei ihm nicht möglich (act. 123 und 126). Dass die neue Dusche den Schallschutz der alten Dusche erfülle, hat er somit entgegen dem Kläger nicht festgehalten.

### **2.2.**

Mit der Berufung führt der Kläger sodann aus, es wäre entscheidend gewesen, dass der Gutachter die Bodenkonstruktion nachweise und eine Schallbrücke ausschliesse. Er habe es unterlassen, Messungen an anderen Punkten in der Wohnung der Beklagten oder in der angebotenen Wohnung im selben Stock durchzuführen (Berufung S. 5). Bezüglich des Nachweises der Bodenkonstruktion ist nicht ersichtlich, inwiefern dies für die Frage, ob die Grenzwerte betreffend Schallimmissionen eingehalten werden, relevant sein soll. Sodann hat er in Bezug auf allfällige Schallbrücken in nachvollziehbarer Weise ausgeführt, dass der theoretische Trittschallpegel höher liege als der gemessene Wert, sodass ausgesagt werden könne, dass die Arbeiten fachmännisch ausgeführt worden und

keine Schallbrücken vorhanden seien (act. 124). Soweit sich der Kläger sodann auf Messungen an anderen Punkten in der Wohnung der Beklagten wie auch in anderen Wohnungen bezieht, zielt er wiederum auf die Frage ab, ob die Schallimmissionen nach dem Umbau zugenommen haben, was vorliegend allerdings nicht von Relevanz ist (vorne E. 1), sodass hierauf nicht weiter einzugehen ist.

### **2.3.**

Mit der Berufung rügt der Kläger ferner, der Gutachter habe seine Expertise anhand nicht verbauter Materialien erstellt (Berufung S. 5). Der Kläger hat es in der Berufung allerdings unterlassen, näher auszuführen, auf welche nicht verbaute Materialien der Gutachter seine Expertise abgestützt haben soll. Vermutungsweise bezieht er sich auf den Umstand, dass der Gutachter die Entkoppelungsmatte Unireno der Firma D. aufgeführt hat, da jene in der Rechnung des ausführenden Unternehmens aufgelistet war, wohingegen in den Unterlagen der Beklagten und im E-Mail der Firma E. die Entkoppelungsmatte Silentboard der Firma F. aufgeführt ist (act. 125). Die Beklagte konnte nachvollziehbar erklären, wie es zu dieser Abweichung auf der Rechnung des ausführenden Unternehmens kam: Unireno ist ein Produkt der Firma D. und ein Konkurrenzprodukt zum Silentboard der Firma F.. Die Firma E., welche die Arbeiten ausgeführt hat, arbeitet im Normalfall mit diesem Konkurrenzprodukt. Der Mitarbeiter der E. hat deshalb auf seinem Arbeitsrapport für die Trittschallmatte den Markennamen des Produktes eingesetzt, das er im Normalfall verbaut (act. 100). Da beide Entkoppelungsmatten dasselbe Trittschallverbesserungsmass von 13 dB aufweisen, ist letztlich unerheblich, welche Matte schlussendlich eingebaut wurde (act. 125). Dass der Gutachter auf die Rechnung des ausführenden Unternehmens abgestellt hat, vermag somit nicht aufzuzeigen, dass das Gutachten hinsichtlich der gemessenen Schallwerte mangelhaft wäre.

### **2.4.**

Mit der Berufung rügt der Kläger ferner, der Gutachter habe seine Expertise anhand der Schutzbehauptung, es sei früher keine Dusche vorhanden gewesen, erstellt. Hätte er den Baubeschrieb einbezogen, hätte er zur Kenntnis genommen, dass sämtliche Wohnungen mit Duschen ausgestattet seien. Auch diesbezüglich sei das Gutachten und Ergänzungsgutachten mangelhaft (Berufung S. 5). Auch diese Rüge zielt darauf ab, dass ein Vergleich zwischen den Schallimmissionen vor und nach dem Umbau angezeigt gewesen wäre – was, wie vorstehend bereits ausgeführt, gerade nicht zutrifft, und vom Gutachter auch nicht vorgenommen wurde. Da für die Frage, ob die Grenzwerte eingehalten werden, nicht relevant ist, ob früher eine Dusche oder eine Badewanne vorhanden war, war der Gutachter auch nicht gehalten, entsprechende weitergehende Abklärungen zu tätigen.

**2.5.**

Zusammengefasst vermag der Kläger somit nicht aufzuzeigen, dass das Gutachten in Bezug auf die vorliegend einschlägige Frage der Einhaltung der Grenzwerte mangelhaft wäre.

**3.**

Soweit der Kläger sodann erstmals mit Eingabe vom 9. November 2022 eine Verletzung der richterlichen Fragepflicht rügt, ist hierauf nicht weiter einzugehen, darf doch das Replikrecht nicht dazu verwendet werden, eine Rechtsmitteleingabe zu ergänzen, zu verbessern und Neues vorzutragen (BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

**4.**

Zusammenfassend geht das Vorbringen gegen den vorinstanzlichen Entscheid fehl, weshalb die Berufung abzuweisen ist.

**5.**

Die auf Fr. 2'790.00 festzusetzende obergerichtliche Spruchgebühr (§ 7 Abs. 1 VKD i.V.m. § 11 Abs. 1 VKD) wird ausgangsgemäss dem Kläger auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihm in identischer Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Zudem hat der Kläger der Beklagten ihre zweitinstanzlichen Anwaltskosten zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO), welche auf gerundet Fr. 3'404.00 festzusetzen sind (Grundentschädigung von Fr. 5'590.00 [Fr. 2'590.00 + 12 % des Streitwerts von Fr. 25'000.00; § 3 Abs. 1 lit. a AnwT], Abzug für die fehlende Verhandlung von 20 % [§ 6 Abs. 2 AnwT], Rechtsmittelabzug von 25 % [§ 8 AnwT], Auslagen von pauschal Fr. 50.00; mangels Antrag kein Kostenersatz für die Mehrwertsteuer, Urteil des Bundesgerichts 4A\_376/2020 vom 28. Dezember 2020 E. 6).

---

**Das Obergericht erkennt:**

**1.**

Die Berufung wird abgewiesen.

**2.**

Die obergerichtlichen Verfahrenskosten von Fr. 2'790.00 werden dem Kläger auferlegt und mit dem von ihm in identischer Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

**3.**

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten ihre richterlich auf Fr. 3'404.00 festgesetzten Parteikosten (inkl. Auslagen) zu bezahlen.



---

Zustellung an:  
[...]

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 25'000.00**.

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

---

Aarau, 6. Dezember 2022

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

Walker