



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht

vom 15. September 2021 (820 20 166)

Staatshaftung

Schadenersatzforderung gegen Gemeinde wegen Rückschnitt eines Baums / Nachweis eines Schadens

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Hans Furer, Claude Jeanneret, Jgnaz Jermann, Gerichtsschreiber Marius Wehren

Beteiligte **A.**____, Kläger, vertreten durch David Grimm, Rechtsanwalt

gegen

Einwohnergemeinde B.____, Beklagte, vertreten durch Dr. Vanessa Caroline Haubensak, Advokatin

Betreff Forderung aus Staatshaftung

A. Am 15. Juni 2020 erhob A.____, vertreten durch David Grimm, Rechtsanwalt, beim Kantonsgesicht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, verwaltungsgerichtliche Klage gegen die Einwohnergemeinde B.____ mit dem Rechtsbegehren, es sei die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger den Betrag von Fr. 45'091.10 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 17. Juli 2019 zu bezahlen (Ziff. 1). Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Ziff. 2).

B. In ihrer Klageantwort vom 14. August 2020 beantragt die Beklagte, vertreten durch Dr. Vanessa Caroline Haubensack, Advokatin, es sei die Klage unter o/e-Kostenfolge abzuweisen.

C. Mit Replik vom 29. Oktober 2020 hält der Kläger vollumfänglich an den gestellten Begehren fest.

D. Am 23. Dezember 2020 reichte die Beklagte ihre Duplik ein, in welcher vollumfänglich an den gestellten Begehren festgehalten wird.

E. Mit Verfügung vom 20. Januar 2021 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen und eine Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein angeordnet.

F. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort hielten die Parteien vollumfänglich an den gestellten Begehren fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 50 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 beurteilt das Kantonsgericht auf Klage hin als einzige Instanz Haftungsforderungen Dritter nach Massgabe des Bundesrechts und des Gesetzes über die Haftung des Kantons und der Gemeinden (Haftungsgesetz) vom 24. April 2008. Das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, ist demnach zuständig zur Beurteilung der vom Kläger gestützt auf das Haftungsgesetz erhobenen Schadenersatzforderung. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Klage einzutreten.

2. Die Aktiv- und Passivlegitimation des Klägers bzw. der Beklagten ist unbestrittenermassen gegeben und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

3.1 Strittig ist, ob dem Kläger gegenüber der Beklagten ein Schadenersatzanspruch aus Staatshaftung zusteht.

3.2 Gemäss § 3 Abs. 1 des Haftungsgesetzes haftet der Staat nach den Bestimmungen dieses Gesetzes für Schaden, den seine Mitarbeitenden in Ausübung ihrer amtlichen Tätigkeit Dritten rechtswidrig verursachen. Die Voraussetzungen der Staatshaftung sind demnach der Eintritt eines Schadens, dessen Verursachung durch Personen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, die Widerrechtlichkeit der Schädigung sowie ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der hoheitlichen Handlung oder Unterlassung und dem eingetretenen Schaden (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 8C_900/2013 vom 5. Mai 2014 E. 4.2 mit Hinweisen). Die (ausschliessliche) Haftung des Gemeinwesens ist als verschuldensunabhängige Kausalhaftung ausgestaltet, weshalb kein Verschulden der verantwortlichen Mitarbeitenden vorausgesetzt ist

(vgl. Vorlage an den Landrat [2007-082] vom 17. April 2007 zur Totalrevision des Verantwortlichkeitsgesetzes, S. 26 f.).

3.3 Der Kläger ist Eigentümer der Parzelle Nr. XX, Grundbuch B.____, welche sich in der Wohn-/Geschäftszone WG3 befindet. Die Parzelle mit einer Gesamtfläche von 1'572 m² ist überbaut mit einer Gewerbebaute sowie einem Einfamilienhaus, welches über einen angebauten Teil mit gewerblicher Nutzung (Take-away-Betrieb) verfügt. An der nordwestlichen Parzellengrenze befindet sich eine rund 100-jährige Linde, welche im Rahmen der Zonenplanung Siedlung der Einwohnergemeinde B.____ vom 12. Mai 2014 als erhaltenswerter Baum unter Schutz gestellt wurde. Unbestritten ist, dass im Juli 2019 Mitarbeiter der C.____ AG im Auftrag der Gemeinde Schnitтарbeiten an der Linde vornahmten, ohne dass vorgängig das erforderliche Einverständnis des Klägers eingeholt worden war.

3.4.1 Der Kläger macht zur Begründung seiner Schadenersatzforderung zusammengefasst geltend, neben ihrem altersbedingten Wert habe die Linde dank ihren langen Ästen bisher für einen gewollten Sichtschutz zur angrenzenden Strasse und zu den umstehenden Wohnblöcken hin gesorgt. Bereits im Jahr 2018 sei er von der Beklagten gebeten worden, die Äste der Linde um den Kandelaber auf dem angrenzenden Trottoir zu kürzen, was er getan habe. Durch den von der Beklagten widerrechtlich veranlassten Rückschnitt sei ein grosser Teil der Äste der Linde (rund 20 %) entfernt worden. Die Linde sei rundherum, d.h. nicht nur im Bereich des Kandelabers auf dem angrenzenden Trottoir, und auch an der Baumkrone zurückgeschnitten worden. Insgesamt seien rund zwei volle LKW-Ladungen an Gehölz der Linde von der Parzelle abtransportiert worden. Aus der Beschneidung der Linde sei ihm ein Schaden in der Höhe von Fr. 45'091.10 entstanden, welcher sich aus der Wertminderung der Parzelle um Fr. 40'000.-- sowie den Kosten für die Wiederherstellung des Sichtschutzes in der Höhe von Fr. 5'091.10 zusammensetze. Die Berechnung der Wertminderung basiere auf der Kurzbewertung der D.____ AG (D.____) vom 2. Juni 2020. Gemäss dem fraglichen Gutachten reduziere sich die Mikrolage seiner Liegenschaft aufgrund des Rückschnitts der Linde um eine Stufe von "gut" auf "mittel bis gut". Ohne Rückschnitt des Lindenbaumes habe der Verkehrswert der Liegenschaft aufgrund der Mikrolage Fr. 1'148'000.-- betragen. Nach dem Rückschnitt betrage der Verkehrswert aufgrund der Rückstufung der Mikrolage neu Fr. 1'106'000.--. Für einen einigermaßen natürlich gestalteten Sichtschutz würden zudem gemäss der eingeholten Offerte der Firma E.____ Kosten in der Höhe von Fr. 5'091.10 anfallen. Die weiteren Voraussetzungen für eine Staatshaftung im Sinne des Haftungsgesetzes (Widerrechtlichkeit, Kausalität etc.) seien ebenfalls erfüllt, weshalb die gestellten Begehren gutzuheissen seien.

3.4.2 Die Beklagte entgegnet in der Klageantwort zusammengefasst, dass die Linde vor Durchführung der Schnitтарbeiten im Juli 2019 nicht den einer fachgerechten Pflege entsprechenden Zustand aufgewiesen habe; namentlich hätten einzelne Kronenpartien entlastet und Totholz entfernt werden müssen. Ein Rückschnitt sei dementsprechend notwendig gewesen, um den Baum langfristig erhalten zu können. Ferner seien das Lichtraumprofil zur Strasse sowie die Verkehrssicherheit, namentlich die Sicherheit für die Passanten auf dem Trottoir, nicht gewährleistet gewesen. Am 16. Juli 2019 hätten Mitarbeiter der von der Beklagten beauftragten C.____ AG die notwendigen Arbeiten – insbesondere das Freischneiden des Lichtraumprofils,

die Entfernung von Totholz respektive Dürträsten sowie die Entlastung einzelner Kronenpartien – durchgeführt. Entgegen der Behauptung des Klägers seien dabei nicht 20 % des Gehölzes, sondern lediglich ca. 3 m³ bzw. 5 % der Blattmasse der Linde entfernt worden. Die Beklagte habe zu keinem Zeitpunkt bestritten, dass sie es versäumt habe, den Kläger darauf hinzuweisen, dass die Linde zurückgeschnitten werden müsse, sowie diesen über den Eingriff zu informieren. Ein Anspruch auf Genugtuung wie auch Schadenersatz bestehe jedoch nicht, zumal der Baum von Spezialisten fachmännisch zurückgeschnitten worden sei und am Baum dementsprechend keine Schäden entstanden seien. Ferner sei zu beachten, dass gestützt auf das Zonenreglement Siedlung und das kommunale Polizeireglement – wenn auch mit vorgängiger Information des Klägers – ein Rückschnitt der Linde zwingend hätte vorgenommen werden müssen, wobei die diesbezüglichen Kosten vom Kläger hätten getragen werden müssen. Der vom Kläger eingereichten Kurzbewertung der D.____ AG könne entnommen werden, dass sich der Gutachter nicht auf eine Wertminderung der Parzelle habe festlegen wollen. Namentlich gehe er lediglich von einer "potenziellen Wertminderung" von Fr. 40'000.-- aus und halte fest, dass die Frage, ob der Rückschnitt des Lindenbaums einen negativen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft habe, eine "subjektive Betrachtungsweise" sei. Der Gutachter führe aus, dass durch das Zurückschneiden zwar der Sichtschutz nicht mehr sichergestellt sei, andererseits aber je nach Sonnenstand etwas mehr Licht auf den Sitzplatz respektive das Wohnhaus durchzudringen vermöge. Gemäss dem von der Beklagten im Sinne einer Zweitmeinung eingeholten Gutachten von F.____, G.____ AG (G.____), vom 15. Juli 2020 könne der monierte Sichtschutz nur einen stark untergeordneten Einfluss auf den Gesamtwert der Liegenschaft haben. Die direkten Immissionen und Einschränkungen auf der Parzelle des Klägers hätten weit mehr Gewicht für die Bewertung. Die in der Kurzbewertung der D.____ AG gewählte hedonische Methode sei zudem nicht geeignet, um die behauptete Wertminderung herzuleiten, und eine solche sei aufgrund des Rückschnitts nicht entstanden. Eine Wertminderung der Liegenschaft sei deshalb gemäss dem Gutachten G.____ zu verneinen und der entsprechende Beweis sei vom Kläger ganz offensichtlich nicht erbracht worden. Je nach Betrachtungsweise habe sich gar eine Verbesserung der Situation ergeben.

3.4.3 In der Replik hielt der Kläger an seinen Standpunkten fest. Ergänzend wird ausgeführt, dass die Ausführungen der Beklagten zum Lichtraumprofil tatsachenwidrig und nicht relevant seien, zumal der Grossteil des Beschnitts an der Linde auf der gegenüberliegenden Seite des Strassenbeleuchtungskandelabers, beim Sitzplatz des Klägers, erfolgt sei. Im Weiteren habe kein Pflegenotstand bestanden, da die Beklagte ein Jahr zuvor die Linde des Klägers noch als genügend gepflegt erachtet habe. Entgegen dem Verständnis der Beklagten habe der Verfasser des Gutachtens D.____ keine Zweifel an der angewandten Methodik geäussert. Er habe einzig festgehalten, dass der Einfluss des Rückschnitts der Linde auf den Wert der Liegenschaft ein subjektiver sei. Dies liege jedoch in der Natur eines Schätzungsgutachtens. Ein solches enthalte stets subjektive Elemente, ohne die ein Gutachter eine Bewertung nicht vornehmen könnte. Korrekt sei, dass der Gutachter festgehalten habe, für den Sichtschutz fehle ein eigenes Kriterium. Dennoch habe der Gutachter die Gesamtsituation beurteilen können. Auf Rückfrage des Klägers hin habe der Gutachter bestätigt, dass seine Beurteilung der Wertminderung auf dem gesamten Rückschnitt und dem fehlenden Sichtschutz beruhe. Die Formulierung "potenzielle Wertminderung" im Gutachten D.____ sei typisch für Gutachten, zumal es sich um

eine Schätzung handle. Die Ausführungen der Beklagten zur angeblichen Wertvermehrung seien unbeachtlich. Der Verfasser des Gutachtens D.____ habe zwar festgehalten, dass ein entfernter Sichtschutz auch als positiver Effekt betrachtet werden könne. Dies treffe auf den Kläger jedoch nicht zu. Dieser habe einen Sichtschutz besessen und dieser Sichtschutz sei von der Beklagten entfernt worden. Die Beschränkung der Bewertung auf einen Parzellenteil im Gutachten D.____ sei ebenfalls nicht zu beanstanden und bedeute nicht, dass nicht die gesamte Umgebung dieses Parzellenteils einschliesslich des übrigen Parzellenteils in die Beurteilung mitgeflossen wäre. Diese sei Teil der Einstufung der Mikrolage und deshalb vom Gutachter ebenfalls berücksichtigt worden. Nicht nachvollziehbar sei, dass die Beklagte den weggefallenen Sichtschutz bestreite. Der Kläger habe bedauerlicherweise mangels Ankündigung des Rückschnitts der Linde keine Fotoaufnahmen der Linde vor deren Beschneidung erstellen können und jenen Zustand deshalb nur nachbilden können. Auf den eingereichten Bildern von Google Streetview sei der Sichtschutz jedoch noch gut erkennbar. Soweit die Beklagte geltend mache, der Sichtschutz sei nicht weggefallen und der Sitzplatz des Klägers sei praktisch aus keinem Winkel einsehbar, sei dies schlicht widersprüchlich. Der weiterhin bestehende Sichtschutz in Form der Holzwände schütze vor Blicken von der angrenzenden Strasse bzw. dem Trottoir. Der weggefallene Sichtschutz hingegen schütze vor dem Einblick der angrenzenden Nachbarn und spende Schatten. Ein Ersatz durch einen natürlich gehaltenen Sichtschutz, wie er von der Firma E.____ offeriert worden sei, komme dem Realersatz am nächsten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei zudem eine Kumulation von Reparaturkosten und (merkantile) Minderwert möglich.

3.4.4 In ihrer Duplik entgegnet die Beklagte unter Hinweis auf die ergänzende Stellungnahme der G.____ AG vom 24. November 2020 (nachfolgend: Stellungnahme G.____), dass der in Frage stehende Baumschnitt als untergeordnete, örtlich sehr begrenzte und vom subjektiven Empfinden abhängige Veränderung in keiner Schätzung ein Abbild erfahren könne. Bei der hedonischen Methode fehle es denn auch an einem eigenen Kriterium lediglich für den Sichtschutz. Der Gutachter des Klägers habe sich daher wohl mit einer Veränderung der Standortqualität zu behelfen versucht, was eine völlig willkürliche Vorgehensweise darstelle. Die Standortqualität erfahre dann eine Anpassung, wenn sich die direkten Einflüsse auf die Gesamtliegenschaft derart veränderten (beispielsweise durch eine neue Flugschneise, die Verbauung einer Aussicht etc.), dass die entsprechenden Parameter im System eine Veränderung erfahren würden. Die Wahl der hedonischen Methode entspreche indes nicht dem Standard der Branche zur Erstellung einer Verkehrswertschätzung einer Liegenschaft, wie sie sich im vorliegenden Fall präsentiere. Eine Schätzung mittels hedonischer Methode könnte lediglich ergänzend zu Vergleichszwecken herangezogen werden, ersetze aber keinesfalls eine Verkehrswertschätzung basierend auf dem Ertragswert respektive möglicherweise nur noch dem Bodenwert. Im Weiteren wäre es Sache des Klägers gewesen, aufzuzeigen, wie die Schätzungsunsicherheit von 10 % zu berücksichtigen sei, was er unterlassen habe. Schliesslich habe der Gutachter des Klägers losgelöst von einem branchentypischen Vorgehen einen Teil der Parzelle ausgeschieden und eine Bewertung lediglich dieses Abschnitts vorgenommen, was nicht nachvollziehbar sei.

4.1 Ein Haftungsanspruch setzt voraus, dass ein rechtlich relevanter Schaden entstanden ist. Da das Haftungsgesetz diesbezüglich keine eigene Regelung trifft, sind die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts anzuwenden (§ 2 Abs. 2 Haftungsgesetz). Massgebend ist somit der zivilrechtliche Schadensbegriff, welcher der sog. Differenzmethode folgt. Danach entspricht der Schaden einer ungewollten Vermögensverminderung (Verminderung des Reinvermögens), die in einer Verminderung der Aktiven oder einer Vermehrung der Passiven sowie in entgangenem Gewinn bestehen kann, mithin der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (vgl. MARIANNE RYTER, in: Biaggini/Häner/Saxer/Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich 2015, Rz. 29.61 f.).

4.2 Hinsichtlich des Nachweises des Schadens ist aufgrund des Verweises in § 2 Abs. 2 des Haftungsgesetzes die Regelung von Art. 42 OR massgebend. Danach ist der Schaden so konkret wie möglich zu beweisen (vgl. Art. 42 Abs. 1 OR). Der Geschädigte ist somit hinsichtlich der haftungsbegründenden Tatsachen beweispflichtig und muss seinen Schaden substantiiert vorbringen (vgl. FELIX UHLMANN, Schweizerisches Staatshaftungsrecht, Zürich 2017, Rz. 177 ff.; TOBIAS JAAG, Staats- und Beamtenhaftung, SBVR I/3, 3. Aufl., Basel 2017, Rz. 186; JOST GROSS, Schweizerisches Staatshaftungsrecht, 2. Aufl., Bern 2001, S. 370). Es kommt dabei das Regelbeweismass der vollen richterlichen Überzeugung zur Anwendung, wonach ein Beweis als erbracht gilt, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist und ihm allfällige Zweifel als unerheblich erscheinen (vgl. BGE 130 III 321 E. 3.2). Selbst wenn ein strikter Beweis nach der Natur der Sache nicht möglich oder nicht zumutbar ist (vgl. Art. 42 Abs. 2 OR), haben die Geschädigten alle Umstände, die für den Eintritt eines Schadens sprechen und dessen Abschätzung erlauben oder erleichtern, soweit möglich und zumutbar zu behaupten und zu beweisen. Die vorgebrachten Umstände müssen geeignet sein, den Bestand des Schadens hinreichend zu belegen und seine Grössenordnung hinreichend fassbar werden zu lassen. Die Zusprechung von Schadenersatz setzt voraus, dass der Eintritt des geltend gemachten Schadens nicht bloss im Bereich des Möglichen liegt, sondern als annähernd sicher erscheint (vgl. BGE 122 III 219 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 2C_852/2019 vom 20. November 2020 E. 7.2 mit Hinweisen).

4.3.1 Der Kläger stützt sich für den Nachweis der Wertminderung seiner Liegenschaft auf den Bericht von H.____, D.____ AG, vom 2. Juni 2020 ("Kurzbewertung per 02.06.2020"; nachfolgend: "Kurzbewertung D.____"). Im fraglichen Bericht wird ausgeführt, dass für die Bewertung der Liegenschaft des Klägers genutzte Rechenmodell der Firma IAZI beruhe auf einer sehr grossen Datenbank mit tatsächlich bezahlten Preisen für analoge Gebäude an vergleichbaren Lagen. Zur Berechnung einer allfälligen Wertminderung sei anhand einer Sensitivitätsrechnung die Mikrolage in der hedonischen Bewertung des Bewertungstools um eine Stufe von "gut" auf "gut bis mittel" reduziert worden. Grundsätzlich werde die Lage von der Datenbank transaktionsbasiert als "gut" eingestuft. Da der angebaute Imbiss von dieser Situation nicht betroffen sei, sei nur der Wohnteil betrachtet worden und die Parzelle sei virtuell abparzelliert worden. Damit sei in der Bewertung eine Grundstücksfläche von 540 m² berücksichtigt (Kurzbewertung D.____, S. 3). Aufgrund der transaktionsbasierten Einstufung ermittle die Datenbank eine "gute" Lage im Ort. Würden die tatsächlichen Distanzen und Parameter erfasst, resultiere ebenfalls

eine "gute" Lage. Wie beschrieben, sei zur Berechnung der potenziellen Wertminderung durch den Rückschnitt des Baums die Mikrolage in einer Zweitbewertung um eine Stufe nach unten auf "mittel bis gut" angepasst worden (Kurzbewertung D.____, S. 3). Anhand des verwendeten Tools ergebe sich damit ein Verkehrswert vor dem Rückschnitt von Fr. 1'148'000.-- und nach dem Rückschnitt von Fr. 1'106'000.-- bzw. eine Wertminderung von Fr. 42'000.--. Die potenzielle Wertminderung liege damit im Bereich um Fr. 40'000.--. Ob der Rückschnitt des Lindenbaums einen negativen Einfluss auf den Wert habe, sei jedoch eine subjektive Betrachtungsweise. Einerseits werde durch das Zurückschneiden der Sichtschutz nicht mehr sichergestellt, andererseits dringe je nach Sonnenstand etwas mehr Licht auf den Sitzplatz bzw. das Wohnhaus durch. Bei einer nachteiligen Betrachtungsweise sei jedoch die Anbringung eines Sichtschutzes, beispielsweise in Form einer Sichtschutzwand, mit Kosten verbunden. Der Einfluss sei jedoch wie beschrieben subjektiv und könne nicht exakt quantifiziert werden, da ein eigenes Kriterium bezüglich Sichtschutz fehle (Kurzbewertung D.____, S. 4).

4.3.2 Die Beklagte hat ihrerseits zur Kurzbewertung D.____ eine Stellungnahme von F.____, G.____ AG, vom 15. Juli 2020 eingeholt (nachfolgend: Kurzbericht G.____). Darin wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Herleitung der Wertminderung anhand der hedonischen Methode, wie sie in der Kurzbewertung D.____ vorgenommen werde, im vorliegenden Fall nicht als geeignet erscheine. Zum einen werde der Wert nur auf das Einfamilienhaus bezogen und ein willkürlicher Landanteil von 540 m² der Gesamtpazelle Nr. XX (haltend 1'572 m²) eingesetzt. Zudem beziehe sich die Bewertung auf die Mikrolage und dabei einzig und alleine auf den Sichtschutz im Gartenbereich. Berücksichtige man die für diese Parzelle äusserst einschneidenden Rahmenbedingungen, zeige sich jedoch, dass der monierte Sichtschutz nur eine stark untergeordnete Beeinflussung des Gesamtwerts haben könne. Einerseits befinde sich die Liegenschaft direkt an einer der Hauptverkehrsachsen der Gemeinde mit Autobahnzubringer sowie einer zweispurigen Tramlinie (7.5-Minuten-Takt). Zudem seien im direkten Umfeld des für die Bewertung massgebenden Gartensitzplatzes ein Garagenbetrieb mit Tankstelle sowie auf zwei Seiten direkt anschliessende Parkplätze zu berücksichtigen. Ebenfalls sei im bewerteten Einfamilienhaus ein Take-away-Betrieb mit Aussenbereich (Stehtische für Konsumation) eingerichtet. Es werde somit deutlich, dass die direkten Immissionen und Einschränkungen weit mehr Gewicht für die Bewertung hätten. Die in der hedonischen Methode vorgenommene Beurteilung habe auch vor dem Rückschnitt der Linde kaum als "gute" Mikrolage bezeichnet werden können. Aufgrund der angeführten Einflüsse sei eine deutlich tiefere Klassifikation anzunehmen und eine Veränderung in Bezug auf den Sichtschutz kaum massgebend. Es handle sich hier um ein Haus bzw. eine Wohnung im direkten Umfeld von Gewerbe und somit konkreten Immissionen. Im Weiteren sei festzustellen, dass in der Kurzbewertung D.____ eine Schätzungsunsicherheit von 10 % angegeben werde. Die ausgewiesene Wertminderung von Fr. 40'000.-- entspreche somit lediglich ca. einem Drittel der möglichen Schätzungsunsicherheit und hebe sich damit auf. Als Fazit sei festzustellen, dass eine Wertminderung in Bezug auf den monierten Sichtschutz nicht gegeben sei.

4.3.3 In einer ergänzenden Stellungnahme der G.____ AG vom 24. November 2020 (nachfolgend: Stellungnahme G.____) wird zusammengefasst ausgeführt, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Garagenbetrieb, einem Take-away-

Betrieb sowie einer teilweisen Wohnnutzung handle. Es sei unbestritten, dass für derartige Liegenschaften heute nur noch der Ertragswert massgebend sei bzw. je nach Zustand evtl. der reine Bodenwert. Der auf den entsprechenden Mietzinsen basierende Wert werde unabhängig vom Sichtschutz ermittelt. Diesen erachte man zudem als sehr subjektiv, wobei das entsprechende subjektive Empfinden nicht abschliessend beurteilt werden könne. Anders würde es sich verhalten, wenn sich die direkten Einflüsse derartig verändert hätten, dass von einem Minderwert für die ganze Parzelle gesprochen werden müsse. Dies müsste jedoch ein gravierender Einfluss sein, welcher auf die Gesamtliegenschaft eine grosse Einwirkung habe (neue Flugschneise, neue Autobahn, etc.). Hier würde sich auch in der hedonischen Methode die Standortqualität begründen lassen und nachvollziehbar verändern.

4.4.1 In der Kurzbewertung D._____ wurde die Berechnung einer allfälligen Wertminderung des Wohnteils der Liegenschaft des Klägers anhand des Bewertungstools der Firma IAZI vorgenommen. Dabei wurde die Mikrolage von "gut" auf "mittel bis gut" reduziert und die entsprechenden, aus dem System IAZI ermittelten Werte bzw. deren Differenz wurden als "potenzielle Wertminderung" ausgewiesen. Die Wertminderung wurde somit gestützt auf die hedonische Methode hergeleitet, was vom Kläger nicht bestritten wird. Strittig ist zunächst, ob diese Methode im vorliegenden Fall geeignet ist, um einen allfälligen Minderwert der Liegenschaft des Klägers vor und nach dem Rückschnitt der Linde festzustellen.

4.4.2 Bei der Bewertung nach hedonischem Modell handelt es sich um eine Art Vergleichsverfahren. Dabei werden nicht die Liegenschaften selbst verglichen, sondern deren preisbestimmende Eigenschaften. Die einzelnen Eigenschaften eines Grundstücks werden – ähnlich wie bei der Einstufung gemäss einem Lageklassenschlüssel – definiert, aber nicht von einem Schätzer benotet, sondern aufgrund der erfassten und ausgewerteten Vergleichsdaten, die auf effektiven Marktdaten beruhen, preislich bestimmt (vgl. BGE 134 II 49 E. 16.4). Die hedonische Methode sieht eine Immobilie mithin als ein Bündel von Eigenschaften, wobei namentlich Liegenschaftsmerkmale und Lagemerkmale unterschieden werden. Unter Liegenschaftsmerkmalen sind Eigenschaften wie die Objektart (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus etc.), das wirtschaftliche Alter der Liegenschaft, die Grundstücks- und Wohnfläche, die Anzahl Zimmer etc. zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Lagemerkmale wird in der Regel zwischen der Mikrolage und der Makrolage unterschieden. Unter der Mikrolage wird die Lage des Objektes im Kleinen, d.h. in der unmittelbaren Umgebung sowie innerhalb der Gemeinde verstanden. Mit Makrolage werden sämtliche Faktoren bezeichnet, welche die Lage der Gemeinde, in welcher das Objekt steht, als Ganzes und im Vergleich zum grösseren Umfeld wie Agglomeration, Region etc. auszeichnen (vgl. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten [SVKG; Hrsg.], Das Schweizerische Schätzerhandbuch [Schätzerhandbuch], 5. Aufl. 2019, S. 108 f.).

4.4.3 Die hedonische Methode setzt voraus, dass das zu bewertende Objekt die gleichen Haupteigenschaften aufweist wie die erfassten Vergleichsobjekte. Sie findet als eigenständige Methode Anwendung bei sog. einfachen Immobilienarten. Der Methode zugänglich sind besonders häufig gehandelte Immobilien mit gleichen Haupteigenschaften wie Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern oder Stockwerkeigentumswohnungen, nicht jedoch Sonderobjekte wie luxuriöse Villen oder Mischbauten Wohnungen/Gewerbe (vgl. Schätzerhandbuch, a.a.O.,

S. 101; STEPHAN WOLF/MARTIN EGGEL, in: Heinz Hausheer/Hans Peter Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, 2014, Rz. 29 zu Art. 617 ZGB; BGE 134 II 49 E. 16.2; BGE 134 III 42 E. 4). Einen weiteren Anwendungsbereich findet die hedonische Methode in der Plausibilitätskontrolle von Daten und Ergebnissen anderer Verfahren und Methoden (vgl. Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 102).

4.4.4 Wie bereits ausgeführt (E. 3.3 hiavor), weist das Grundstück des Klägers eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung auf. Dies gilt selbst für das auf der Parzelle befindliche Einfamilienhaus, welches keine reine Wohnnutzung aufweist, sondern im angebauten Teil über eine gewerbliche Nutzung in Form eines Take-away-Betriebs verfügt. Damit handelt es sich bei der Liegenschaft des Klägers jedoch nicht um eine sog. einfache Immobilienart, welche einer Bewertung mittels der hedonischen Methode zugänglich wäre. Die hedonische Methode stellt deshalb im Lichte der vorstehenden Erwägungen (E. 4.4.3 hiavor) keine geeignete Methode dar, um den Verkehrswert der Liegenschaft des Klägers bzw. eine allfällige Wertminderung aufgrund des Rückschnitts der Linde zu berechnen. Der Kläger unterlässt es im Übrigen, sich mit den von der Beklagten diesbezüglich vorgebrachten Einwänden auseinanderzusetzen. Sein Hinweis, weder die Beklagte noch deren Parteigutachter hätten aufzuzeigen vermocht, weshalb die in der Kurzbewertung D.____ angewandte Methode untauglich sein solle (Replik, Rz. 52), genügt in diesem Zusammenhang nicht und erweist sich gestützt auf die vorstehenden Ausführungen als unzutreffend. Die Kurzbewertung D.____ beruht nach dem Gesagten auf einer im vorliegenden Fall nicht sachgerechten Vorgehensweise. Sie kann bereits aus diesem Grund keine hinreichende Grundlage bilden, um einen allfälligen Schaden aufgrund des Rückschnitts der Linde zu beweisen.

4.5.1 Selbst für den Fall, dass die hedonische Methode vorliegend als geeignet erachtet würde, vermag die Kurzbewertung D.____ den Beweis einer Wertminderung der Liegenschaft des Klägers oder eines anderweitigen Schadens nicht zu erbringen.

4.5.2 Die Kurzbewertung D.____ unterstellt eine Wertminderung der Liegenschaft lediglich für den Fall, dass der Rückschnitt der Linde des Klägers zu einer Veränderung der Mikrolage bzw. der "Lage im Ort", wie sie im verwendeten Bewertungstool der Firma IAZI als Kriterium definiert wird, geführt hat. Der Gutachter räumt indes ausdrücklich ein, dass ein eigenes Kriterium für den "Sichtschutz" im Bewertungstool fehle und die Veränderung der Mikrolage von einer "subjektiven Betrachtungsweise" abhängig sei; einerseits werde durch den Rückschnitt der Sichtschutz nicht mehr sichergestellt, andererseits dringe je nach Sonnenstand etwas mehr Licht auf den Sitzplatz bzw. das Wohnhaus durch. Der Rückschnitt der Linde ist damit gemäss der Kurzbewertung D.____ je nach Betrachtungsweise mit einem Vorteil oder einem Nachteil verbunden. Soweit der Kläger ausführt, dass ein Schätzungsgutachten stets subjektive Elemente enthalte, ohne die ein Gutachter eine Bewertung nicht vornehmen könnte (Replik, Rz. 9), mag dies zutreffen. Der in der Kurzbewertung D.____ enthaltene Verweis auf eine "subjektive Betrachtungsweise" bezieht sich jedoch nicht auf diesen Umstand, sondern es wird damit – wie in der Stellungnahme G.____ zutreffend ausgeführt wird – Bezug genommen auf die (subjektiven) Ansprüche des jeweiligen Nutzers der Liegenschaft. Die angeführte "subjektive Betrachtungsweise" bedeutet mit anderen Worten, dass potenzielle Käufer der Liegenschaft den Rückschnitt

der Linde entweder positiv oder negativ einstufen, je nachdem, ob sie dem Wegfall des Sichtschutzes oder dem zusätzlichen Lichteinfall ein höheres Gewicht beimessen.

4.5.3 Die Zusprechung von Schadenersatz setzt wie bereits ausgeführt (E. 4.2 hiavor) selbst bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Beweiserleichterung (Art. 42 Abs. 2 OR) voraus, dass der Eintritt des geltend gemachten Schadens nicht bloss im Bereich des Möglichen liegt, sondern als annähernd sicher erscheint. Die vom Kläger eingereichte Kurzbewertung D.____ vermag insofern, als sie die Verschlechterung der Mikrolage der Liegenschaft (von "gut" zu "mittel bis gut") aufgrund des Rückschnitts der Linde ausdrücklich von einer subjektiven Betrachtungsweise abhängig macht, allenfalls einen möglichen, nicht jedoch einen als annähernd sicher erscheinenden Schaden aufzuzeigen.

4.5.4 Inwiefern aus dem Rückschnitt der Linde eine massgebliche Änderung der Mikrolage resultiert haben soll, ist im Übrigen nicht ersichtlich. Wie im Kurzbericht G.____ schlüssig ausgeführt wird, ist die Liegenschaft des Klägers einschneidenden Rahmenbedingungen unterworfen. Namentlich befindet sich die Liegenschaft – wie anlässlich des heutigen Augenscheins ersichtlich wurde – an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsachse innerhalb der Gemeinde mit Autobahnzubringer und einer zweispurigen Tramlinie sowie im direkten Umfeld von Gewerbe. Die Beurteilung im Kurzbericht G.____, wonach dem in Frage stehenden Wegfall des Sichtschutzes hinsichtlich einer allfälligen Wertminderung der Liegenschaft keine Relevanz zukommen könne, erweist sich vor diesem Hintergrund als schlüssig und überzeugend. Die Stellungnahme G.____ hält überdies nachvollziehbar fest, dass sich das in der Kurzbewertung D.____ angeführte subjektive Empfinden nicht abschliessend beurteilen lasse, zumal eine derartig lokale subjektive Beeinträchtigung keine Berücksichtigung in einer Schätzungsmethode finden könne. Der Kläger setzt sich mit den diesbezüglichen, substantiiert vorgetragenen Einwänden der Beklagten nicht weiter auseinander. Sein im Rahmen der Replik vorgebrachter Hinweis, wonach im Rahmen der Kurzbewertung D.____ nicht bloss der weggefallene Sichtschutz, sondern der "gesamte Rückschnitt" der Linde beurteilt worden sei (Replik, Rz. 10, 16, 42, 49), überzeugt in diesem Zusammenhang nicht. Der Kläger verweist diesbezüglich auf eine E-Mail des Gutachters H.____ vom 28. September 2020, in welcher dieser auf Nachfrage des Klägers ausführte, dass sich die Wertminderung der Liegenschaft "aus dem gesamten Rückschnitt und dem sich daraus ergebenden fehlenden Sichtschutz" ergebe. Es ist unklar, was der Kläger aus dieser Auskunft ableiten möchte. Die zitierte Aussage deckt sich im Wesentlichen mit den Ausführungen in der Kurzbewertung D.____, wonach der mit dem Rückschnitt der Linde einhergehende Wegfall des Sichtschutzes bei (negativer) subjektiver Betrachtungsweise eine potenzielle Wertminderung bewirke. Inwiefern sich aus dem "gesamten Rückschnitt der Linde" aus anderen Gründen eine Wertminderung der Liegenschaft ergeben soll, ist nicht ersichtlich und wird vom Kläger auch nicht substantiiert dargelegt. Nach dem Gesagten ist nicht erstellt, dass der Rückschnitt der Linde zu einer massgeblichen bzw. preisrelevanten Verschlechterung der Mikrolage der Liegenschaft des Klägers führte.

4.5.5 Soweit der Kläger geltend macht, die Linde als solche habe durch den Rückschnitt an Wert verloren (Klage, Rz. 16; Replik, Rz. 44), kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden. Entgegen seiner Argumentation (Replik, Rz. 89) finden sich dazu in der Kurzbewertung D.____ keine

Ausführungen und der allgemeine Verweis des Klägers auf das Alter des Baums bzw. den daraus resultierenden Wert genügt in diesem Zusammenhang nicht. Der Kläger macht im Übrigen nicht geltend, dass das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen den Baum nicht fachmännisch zurückgeschnitten hätte bzw. am Baum selbst ein Schaden entstanden wäre, und es bestehen dafür auch keine Anhaltspunkte.

4.6.1 Ein ersatzpflichtiger Vermögensschaden bzw. ein Anspruch auf Ersatz für die Kosten eines Sichtschutzes fällt schliesslich auch gestützt auf die nachfolgenden Erwägungen ausser Betracht.

4.6.2 Bei der streitgegenständlichen Linde handelt es sich wie dargelegt (E. 3.3 hiervor) um einen im Rahmen der Zonenplanung Siedlung als erhaltenswert bezeichneten Baum. Gemäss § 43 Abs. 1 des Zonenreglements Siedlung der Einwohnergemeinde B.____ (ZRS) vom 12. Mai 2014 prägen die im Zonenplan bezeichneten Bäume zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild, dienen der Grünvernetzung und dem ökologischen Ausgleich und sind im öffentlichen Interesse erhaltenswert. Die ausgeschiedenen Bäume auf öffentlichem und privatem Grund sind in ihrem Bestand zu erhalten und sachgerecht zu pflegen (§ 43 Abs. 2 ZRS). Zu berücksichtigen ist ausserdem § 50 des Polizeireglements der Einwohnergemeinde B.____ vom 25. April 2016 ("Überhängende Bepflanzungen"), wonach in das Lichtraumprofil einragende Bepflanzungen an öffentlichen Strassen und Trottoirs von der Grundstückseigentümerschaft so zurückzuschneiden sind, dass die Verkehrssicherheit und das ungestörte Begehen garantiert sind. Insbesondere dürfen die Wirkung der öffentlichen Beleuchtung sowie die Sicht auf Strassensignale, Strassentafeln und Hausnummern nicht beeinträchtigt sein (Abs. 1). Muss der Rückschnitt nach erfolgloser Aufforderung der Pflichtigen auf öffentliche Anordnung hin erfolgen, gehen die Kosten zu Lasten der Grundstückseigentümerschaft (Abs. 2). In entsprechender Weise regelt § 42 Abs. 1 des Strassenreglements der Einwohnergemeinde B.____ vom 26. Januar 2015, dass das Lichtraumprofil der Verkehrsanlage, die Strassenbeleuchtung und die notwendigen Sichtfelder bei Strasseneinmündungen und Privateinfahrten nicht durch Bepflanzungen und Gartenanlagen beeinträchtigt werden dürfen. Dem erläuternden Hinweis zu dieser Bestimmung kann entnommen werden, dass bei Fusswegen eine Mindesthöhe des Lichtraumprofils von 2.5 m und bei Fahrbahnen eine solche von 4.5 m erforderlich ist.

4.6.3 Dem Kurzbericht der mit dem Rückschnitt der Linde beauftragten C.____ AG vom 5. August 2020 kann entnommen werden, dass im Juli 2019 am Baum des Klägers ein Kronenpflegeschnitt vorgenommen worden sei. Dieser Schnitt umfasse das Erstellen des Lichtraumprofils zur Strasse und zum Kandelaber, das Entfernen des Totholzes und wo nötig das partielle Entlasten von einzelnen Kronenpartien. Mit diesen Schnitarbeiten könne die Verkehrssicherheit des Baums erstellt bzw. erhalten werden und diese hätten bei fachgerechter Ausführung keine negativen Einflüsse auf den Baum. Anlässlich des heutigen Augenscheins vor Ort bestätigte der Leiter des Werkhofs der Gemeinde, dass der Auftrag an die C.____ AG in erster Linie dem Freihalten des Lichtraumprofils gedient habe. Ausserdem sei ein Pflege- bzw. Entlastungsschnitt durchgeführt worden. Das Entfernen der Äste sei notwendig gewesen, da namentlich im Winter bei Schnee Gefahr durch herunterfallende Äste gedroht habe.

4.6.4 Entgegen der Argumentation des Klägers (Replik, Rz. 82) kann dem Kurzbericht der C.____ AG ohne weiteres entnommen werden, dass der Rückschnitt der Linde notwendig war; er diene namentlich der Einhaltung des Lichtraumprofils der Strasse bzw. der Verkehrssicherheit. Die streitbetroffene Linde befindet sich wie bereits ausgeführt (E. 3.3 hiervor) am nord-westlichen Rand der Parzelle des Klägers, wobei die weitausladenden Äste des Baums in das Trottoir sowie teilweise die Fahrbahn der angrenzenden Strassen (I.____-weg und J.____-weg) hineinragen. Der Hinweis des Klägers, wonach er im Jahr 2018 die Äste der Linde im Bereich des Strassenbeleuchtungskandelabers zurückgeschnitten habe, greift insofern zu kurz, als gemäss § 42 Abs. 1 des Strassenreglements nicht bloss die Strassenbeleuchtung durch Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden darf, sondern darüber hinaus das Lichtraumprofil der angrenzenden Verkehrsanlage vollständig einzuhalten ist. Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das von der Gemeinde mit dem Rückschnitt beauftragte Fachunternehmen die Schnitarbeiten über das zur Einhaltung des Lichtraumprofils und der Verkehrssicherheit erforderliche Mass hinaus bzw. nicht in sachgerechter Weise durchgeführt hätte. Demgegenüber geht aus den vom Kläger eingereichten (teilweise bearbeiteten) Bildern – namentlich dem Bild von Google Streetview vom Juni 2013 –, auf welche er hinsichtlich des Zustands der Linde vor dem Rückschnitt verweist, deutlich hervor, dass die Linde im voll belaubten Zustand nicht den zitierten kommunalen Vorgaben entsprach und insbesondere die herabhängenden Äste des Baums das Lichtraumprofil des angrenzenden Trottoirs verletzen. Soweit mit dem Rückschnitt der unteren Äste der Linde ein (teilweiser) Wegfall des Sichtschutzes der Liegenschaft des Klägers verbunden ist, bildet dies letztlich die notwendige Folge der genannten kommunalen Vorgaben (E. 4.6.2 hiervor). Dem Kläger ist nach dem Gesagten insofern, als die zur Einhaltung dieser Vorgaben durchgeführten Schnitarbeiten auf Kosten der Gemeinde erfolgten, ein vermögensrechtlicher Vorteil, keinesfalls jedoch ein ersatzpflichtiger Schaden entstanden.

4.7 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen gelingt es dem Kläger nicht, den Nachweis eines Schadens zu erbringen. Die Klage erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Ebenfalls abzuweisen sind die von den Parteien gestellten Beweisanträge auf Befragung von Zeugen bzw. Sachverständigen, zumal nicht ersichtlich ist, welche zusätzlichen entscheidungsrelevanten Erkenntnisse diese zeitigen könnten.

5.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- ausgangsgemäss dem Kläger aufzuerlegen.

5.2 Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts wird gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO generell nur ein Anspruch auf Parteientschädigung eingeräumt, wenn der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für einen Träger öffentli-

cher Aufgaben mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint. Das Kantonsgericht legt § 21 Abs. 2 VPO restriktiv aus und die Zusprechung einer Parteienschädigung ist nur in den genannten Ausnahmefällen gerechtfertigt (vgl. statt vieler KGE VV vom 3. Februar 2016 [810 14 387] E. 5.2). Dies trifft vor allem dann zu, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, das über die bei der Rechtsanwendungstätigkeit erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über welches der eigene Rechtsdienst normalerweise nicht verfügt. Die sich im vorliegenden Verfahren stellenden Rechtsfragen erweisen sich nicht als derart komplex, dass für eine angemessene Prozessvertretung juristisches Spezialwissen im vorgenannten Sinn erforderlich gewesen wäre. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteienschädigung an die Beklagte sind demzufolge nicht gegeben und die entsprechenden Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Klage wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- werden dem Kläger auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- verrechnet. Der Kläger hat demnach restliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'100.-- zu bezahlen.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber