

A1 22 168

URTEIL VOM 11. MAI 2023

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner,
Richter, Vanessa Brigger, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

X _____, vertreten durch Rechtsanwalt Manfred Holzer, Beschwerdeführer,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, Vorinstanz,

Y _____, Beschwerdegegner,

EINWOHNERGEMEINDE Z _____,

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 7. September 2022.

Sachverhalt

A. X _____ reichte am 21. Dezember 2021 bei der Einwohnergemeinde Z _____ (nachfolgend Gemeinde) ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. xxxx1, Plan Nr. y1, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Z _____ im Orte genannt «A _____» ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xx1 vom xx.xx1 2021 öffentlich bekannt gemacht. Dagegen erhob Y _____ am 12. Januar 2022 Einsprache. Am 20. Januar 2022 wurden weitere Einsprachen erhoben. Am 4. Februar 2022 nahm die Bauherrschaft Stellung zu den Einsprachen. Die Gemeinde bewilligte das Baugesuch am 4. April 2022 und wies die Einsprachen ab.

B. Y _____ reichte am 13. April 2022 bei der Gemeinde ein Gesuch um aufschiebende Wirkung ein. Dieses wurde an demselben Tag an die zuständige Behörde, den Staatsrat des Kantons Wallis, weitergeleitet. Ebenfalls am 13. April 2022 reichte Y _____ eine Beschwerde gegen die Baubewilligung vom 4. April 2022 beim Staatsrat ein. Y _____ rügte einerseits, dass das Bauvorhaben nicht dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Z _____ vom 9. Juni 1996 (homologiert durch den Staatsrat am 25. Juni 1997; nachfolgend BZR) entspreche. Weiter argumentierte er, dass die Gemeinde die Parkplatzproblematik ignorierte, keinen Sichtnachweis für die benachbarte Strasse verlangte und auch eine ästhetische Quartierplanung nicht beachtete. Mit Entscheid des Staatsrates vom 7. September 2022 wurde die Baubewilligung aufgehoben. Der Staatsrat bezog sich auf Art. 34 i.V.m. 74 BZR und erwog, dass das Bauvorhaben mit einer Gebäudelänge von 26.10 m die im BZR vorgegebenen maximalen Gesamtlängen übersteige. Der Staatsrat führte weiter aus, dass die Gemeinde nicht durch Verweis auf die umliegenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. xxxx2, xxxx3, xxxx4 und xxxx5 auf eine langjährige Praxis schliessen könne, um das Bauvorhaben zu bewilligen.

C. Gegen den Entscheid des Staatsrates erhob X _____ (Beschwerdeführer) am 27. September 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

- 5.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gutzuheissen.
- 5.2 Der Staatsratsentscheid vom 07. Sept. 2022 in Sachen Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. xxxx1 in Z _____ ist aufzuheben.
- 5.3 Dem Beschwerdeführer ist die nachgesuchte Baubewilligung im Sinne der Verfügung des Gemeinderates von Z _____ vom 28. März 2022 zu erteilen.

- 5.4 Dem Beschwerdeführer ist eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar zuzusprechen.
- 5.5 Die Kosten von Verfahren und Entscheid vor dem Staatsrat und vor dem Kantonsgericht trägt der Beschwerdegegner."

Der Beschwerdeführer rügte, die Auslegung des Staatsrates von Art. 34 BZR verstosse gegen Art. 6 lit. c des Gemeindegesetzes vom 5. Februar 2004 (GemG; SGS/VS 175.1) und sei nicht nachvollziehbar. Die Vorinstanz habe ihr Ermessen überschritten und die Befugnisse und die Gebietshoheit der Gemeinde Z _____ verletzt. Die Auslegung des Staatsrates sei falsch, da Art. 34 BZR lediglich ein Planungsinstrument sei. Ob ein Gebäude ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus sei bzw. ob es über zwei separate Eingänge verfüge, spiele hinsichtlich des Sinns einer Beschränkung der Gebäudelänge keine Rolle. In den Bau- und Zonenreglementen der umliegenden Gemeinden würden sich keine Regelungen betreffend Doppelhäuser finden. Die Auslegung der Vorinstanz, welche den Mehrlängenzuschlag mit dem Begriff Doppelhaus verknüpfe und argumentiere, dass nur Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 24 m zulässig seien, ergebe keinen Sinn. Der Beschwerdeführer rügte ausserdem eine falsche oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts, indem der Staatsrat behaupte, die meisten Gebäude in der Wohnzone W2 hielten die reglementarischen Gebäudelängen ein: Es gebe eine Vielzahl von Gebäuden in der Wohnzone W2, welche die maximale Gebäudelänge überschreiten und die Gemeinde würde das BZR seit Jahrzenten einheitlich anwenden.

D. Der Staatsrat reichte am 12. Oktober 2022 eine Vernehmlassung ein, beantragte die Abweisung der Beschwerde und stellte dem Gericht die Akten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sowie die Akten der Einwohnergemeinde Z _____ zu. Er wies in seiner Stellungnahme daraufhin, dass die nicht reglementkonforme Gebäudelänge von 26.10 m mittels eines Ausnahmegesuchs hätte beantragt werden müssen. Ein solches liege aber weder dem Baugesuch bei, noch werde es in der Publikation im Amtsblatt erwähnt. Ausserdem führte der Staatsrat an, dass im Dispositiv der Baubewilligung keine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der maximalen Gesamtlänge erteilt worden sei.

E. Am 27. Oktober 2022 reichte Y _____ (Beschwerdegegner) eine Stellungnahme ein, in der er auf seine Ausführungen in der Verwaltungsbeschwerde an den Staatsrat verwies und sinngemäss die Abweisung der Beschwerde beantragte.

F. Die Einwohnergemeinde Z _____ stellte am 28. Oktober ihrerseits eine Vernehmlassung ein und beantragte die Gutheissung der Beschwerde. Die Gemeinde verwies auf die Begründung der Beschwerde vom 27. September 2022 und den Baubewilligungsentscheid vom 28. März 2022. Weiter legte sie dar, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers als ehemaliger Gemeindepräsident der Gemeinde die Baubewilligungspraxis, den Prozess der Zonennutzungsplanung sowie Partialänderungen des BZR kenne.

G. Der Beschwerdeführer replizierte am 7. November 2022 und hielt an seinen Rechtsbegehren fest. Er führte aus, dass der Staatsrat in der Vernehmlassung vom 12. Oktober 2022 neue Verfahrensfehler geltend mache, welche im angefochtenen Entscheid nicht thematisiert worden seien. Die Gemeinde hielt mit Schreiben vom 22. November 2022 ebenfalls an ihren Rechtsbegehren fest und verzichtete auf weitere Ausführungen. Der Beschwerdegegner und der Staatsrat liessen sich nicht mehr vernehmen.

Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Staatsratsentscheids vom 7. September 2022 und als Baugesuchsteller durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass er gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

2. Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden.

3. Der Beschwerdeführer beantragt als Beweismittel die von ihm eingereichten Belege, die Edition des Baudossiers der Gemeinde sowie eine Ortsschau.

3.1 Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs und die Parteien haben das Recht, die Abnahme relevanter Beweise zu verlangen (BGE 146 IV 218 E. 3.1.1; 145 I 167 E. 4.1). Das Beweisverfahren kann nach der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre geschlossen werden, ohne damit das rechtliche Gehör zu verletzen, wenn die entscheidende Instanz sich ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, der rechtsrelevante Sachverhalt würde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 144 V 361 E. 6.5; 136 I 229 E. 5.3; ZWR 2009 S. 46 E. 3b; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A., 2013, N. 153 und N. 537). Dies trifft u.a. zu, wenn eine Beweisführung über einen nicht rechtlich relevanten Sachverhalt verlangt wird (Art. 80 Abs. 1 lit. d, Art. 56 und Art. 17 Abs. 2 VVRG; BGE 131 I 153 E. 3). Führen die von Amtes wegen vorzunehmenden Abklärungen die Verwaltung oder den Richter bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung, ein bestimmter Sachverhalt sei als überwiegend wahrscheinlich zu betrachten und es könnten weitere Beweismassnahmen an diesem feststehenden Ergebnis nichts mehr ändern, ist auf die Abnahme weiterer Beweise zu verzichten (BGE 144 V 361 E. 6.5; 136 I 229 E. 5.3; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153, 154 und 537).

3.2 Das Kantonsgericht hat die vom Beschwerdeführer eingereichten Dokumente zu den Akten genommen. Der Staatsrat hat am 12. Oktober 2022 die Akten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sowie die Akten des Baubewilligungsverfahren der Gemeinde eingereicht. Die vorhandenen Akten enthalten mithin die entscheidungsrelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen - insbesondere eine Ortsschau - verzichtet.

4. Der Beschwerdeführer rügt eine falsche Rechtsanwendung der Bestimmungen zur Gebäudelänge durch die Vorinstanz. Insbesondere habe der Staatsrat Art. 34 i.V.m. Art. 74 BZR falsch ausgelegt und dadurch sein Ermessen überschritten. Es sei hinsichtlich der Gebäudelänge nicht relevant, ob ein Gebäude ein Doppel- oder Einzelhaus sei bzw. ob es über zwei Eingänge oder einen Eingang verfüge. Die Auslegung des Staatsrates, welche den Mehrlängenzuschlag an den Begriff Doppelhaus knüpfe, ergebe keinen Sinn.

4.1 Ausgangspunkt jeder Auslegung eines Rechtssatzes bildet der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element). Ist er klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, darf davon nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, der Wortlaut zielt am "wahren Sinn", d.h. am Rechtssinn, der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (historisch), ihr Zweck (teleologisch) oder der Zusammenhang mit anderen Vorschriften (systematisch) geben, so namentlich, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann. Ist der Wortlaut der Bestimmung unklar bzw. nicht restlos klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden. Dabei sind alle anerkannten Auslegungselemente zu berücksichtigen (pragmatischer Methodenpluralismus; zum Ganzen BGE 148 II 243 E. 4.5.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen (BGE 143 II 685 E. 4). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Entstehungsgeschichte ist zwar nicht unmittelbar entscheidend, dient aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen (BGE 148 II 259 E. 6.3 mit Hinweisen; Urteil des Kantonsgerichts A1 18 74 vom 23. August 2018 E. 3.1 mit Hinweisen).

4.2 Die Setzung von kommunalem Recht, insbesondere der Erlass einer Gemeindeordnung und einer Bauordnung mit Zonenplänen, stellt den Kernbereich der Gemeindeautonomie dar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., 2020, § 27 N. 1913). Ist eine Gemeinde in einem Sachbereich zu autonomer Rechtssetzung befugt, so ist sie grundsätzlich auch in der Anwendung dieses Rechts autonom, d.h. der Gemeinde muss das Recht zukommen, die von ihr erlassenen Reglemente selbst auszulegen. Die kantonalen Behörden dürfen in einem Beschwerdeverfahren nicht von einer vertretbaren Auslegung des kommunalen Rechts durch die Gemeindebehörden abweichen (BGE 140 I 201 E. 6.1; 136 I 395 E. 3.2; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., § 27 N. 1917).

4.3 Die Baubewilligung der Gemeinde vom 4. April 2022 verweist für Lage, Masse und Ausführung auf die Pläne und hält fest, das Baugesuch entspreche den kommunalen sowie den kantonalen Bauvorschriften, namentlich den Zonenbestimmungen. Die Baubewilligung enthält keine näheren Ausführungen betreffend die Gebäudelänge. Aus dem Baugesuch, den Bauplänen und den übrigen Unterlagen geht hervor, dass das umstrittene Bauprojekt in der Wohnzone W2 erstellt werden soll und dass das geplante Mehrfamilienhaus eine Gebäudelänge von 26.10 m mit Mehrlängenzuschlag aufweisen soll.

Gemäss ihrer Stellungnahme im vorliegenden Verfahren legt die Gemeinde Art. 74 i.V.m. Art. 34 BZR dahingehend aus, dass Bauprojekte, welche die maximalen Gebäudelängen überschreiten, unter der Voraussetzung bewilligt werden können, dass der Mehrlängenzuschlag eingehalten wird.

4.4 Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, der Wortlaut der Art. 34 und 74 BZR sei dahingehend klar, dass in der Wohnzone W2 Wohn- und Ferienhäuser mit einer ordentlichen Gebäudelänge von 14 m erstellt werden könnten und Art. 34 als Ausnahme zu dieser Regel Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 24 m zulasse. Als Ergänzung zu dieser Ausnahme halte Art. 34 Abs. 2 BZR fest, dass bei grösseren Gebäudelängen, also bei Doppelhäusern mit einer Länge zwischen 14 m und 24 m, ein Mehrlängenabstand einzuhalten sei. Weiter führt die Vorinstanz aus, dass in der Wohnzone W2 nur die offene, nicht aber die geschlossene Bauweise zulässig sei. Die Gemeinde scheine Art. 34 i.V.m. Art. 74 BZR dahingehend auszulegen, dass eine Überschreitung sowohl der Gebäudelänge von 14 m als auch der Gebäudelänge von 24 m zulässig sei, sofern der Mehrlängenzuschlag eingehalten werde. Durch diese Auslegung könnte jedoch der Grundsatz der offenen Bauweise umgangen werden und eine unerwünscht lange Fassadenwand entstehen, da die Gebäudelänge dann einzig von der Parzellengrösse oder den einzuhaltenden Mehrlängenabständen begrenzt werden würde.

4.5 Der Auslegung der Vorinstanz, wonach Art. 34 BZR die Gebäudelänge in der Wohnzone W2 für alle Gebäude auf maximal 24 m begrenzen soll, auch wenn die erhöhten Grenzabstände von 1/5 bzw. 1/10 der Mehrlänge eingehalten wären, kann aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt werden:

4.5.1 Artikel 34 BZR regelt die Gebäudelänge und den Mehrlängenzuschlag und hat folgenden Wortlaut:

"Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet, sofern die Bedingungen von Artikel 51 (Kinderspielplätze) eingehalten werden. Die Gebäudelänge ist in der Zonenordnung (Artikel 73ff) festgelegt. Doppelhäuser sind mit einer maximalen Gebäudelänge von 24.0 m gestattet. Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes eine Staffelung verlangen.

Wird dem Gemeinderat eine grössere Gebäudelänge beantragt und wird diese bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand."

Die besonderen Zonenvorschriften in den Art. 73 ff. BZR gehen als *lex specialis* für die jeweilige Zone der allgemeinen Bestimmungen Art. 34 BZR vor (Urteil des Kantonsgerichts A1 19 227 vom 3. Juni 2020 E. 6.3.2). Art. 74 BZR hält für die Wohnzone W2 fest, dass Wohn- und Ferienhäuser in offener Bauweise erstellt werden dürfen. Weiter statuiert die Bestimmung, dass die Gebäudelänge in der Wohnzone W2 "in der Regel bis 14 m" beträgt und verweist zurück auf Art. 34 BZR.

4.5.2 Art. 34 BZR spricht nicht generell von einer maximalen Gebäudelänge (die besonderen Zonenvorschriften legen für diverse Zonen keine maximale Gebäudelänge fest; vgl. Art. 76 ff. BZR, siehe unten E. 4.6). Auch Art. 74 BZR hält für die Wohnzone W2 keine maximale Gebäudelänge fest - anders als z.B. für die Ferienhauszonen F1 und F2 (Art. 80 und 81 BZR) - sondern verwendet den Ausdruck "in der Regel" und verweist wiederum auf Art. 34 BZR, welcher den spezifischen Begriff "Doppelhaus" enthält. Der Wortlaut von Art. 34 BZR ist nicht restlos klar, da verschiedene Interpretationen des Begriffs Doppelhaus möglich sind. Es ist daher die wahre Tragweite dieser Bestimmung zu ermitteln (siehe oben E. 4.1).

4.5.3 In der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SGS/VS 705.101) findet sich keine Definition des Begriffs Doppelhaus. Der Begriff kommt auch im kantonalen Baugesetz vom 15. Dezember 2016 (BauG; SGS/VS 705.1) und der Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV; 705.100) nicht vor. Das kommunale BZR selbst enthält ebenfalls keine Definition des Begriffs.

4.5.4 Die Vorinstanz führt aus, unter dem Begriff Doppelhaus seien in der Regel zwei einzelne Häuser zu verstehen, die zusammengebaut seien und über zwei separate Eingänge verfügten und legt dar, dass diese Doppelhäuser - als Ausnahme zur in Art. 74 BZR festgelegten Regel - maximal 24 m lang sein dürften. Die Vorinstanz geht folglich von freistehenden Doppelhäusern aus (vgl. z.B. das Urteil des Bundesgerichts 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 9.1 ff. betreffend freistehende Doppelwohnhäuser im Kanton Zürich). Sie vertritt die Ansicht, dass in der Wohnzone W2 eine grössere Gebäudelänge als die in Art. 74 BZR als Regel festgelegte Länge von 14 m nur für freistehende Doppelhäuser zulässig sei, jedoch nicht für freistehende Einzelwohnhäuser, und verweist auf die in der Wohnzone W2 geltende offene Bauweise. Diese Auslegung überzeugt sowohl mit Blick auf den oben zitierten Wortlaut der Art. 34 und 74 BZR als auch aufgrund der dargelegten Systematik des BZR nicht (siehe oben E. 4.5.2). Sie ist auch unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck der Bestimmungen betreffend die Gebäudelänge und die offene Bauweise nicht schlüssig:

4.6 Die Gemeinden ordnen gemäss Art. 69 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 (KV; SGS/VS 101.1) innerhalb der Schranken der Verfassung und der Gesetze ihre Angelegenheiten selbständig. Sie sind für die Aufgaben zuständig, die örtlicher Natur sind und jene, die sie allein oder zusammen mit anderen Gemeinden lösen können. Die Gemeinde ist gemäss Art. 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23 Januar 1987 (kRPG; SGS/VS 701.1) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 BauG) befugt, in einem Zonen- und Baureglement die innerhalb der verschiedenen Zonen zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Das Reglement bestimmt unter anderem die Art und das Ausmass der baulichen Nutzung, die Bauabstände und die Gestalt und Form der Bauten (Art. 13 Abs. 2 kRPG).

4.6.1 Die Baugesetzgebung des Kantons Wallis verpflichtet die Gemeinden nicht, für jede Zone eine zulässige Gebäudelänge festzulegen (vgl. Art. 13 kRPG und Art. 2 ff. BauG). Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge ist ein baupolizeiliches Mass, welches unter anderem die Nutzung begrenzt und die Nachbarschaft schützt. Sie dient darüber hinaus auch einem ästhetischen Zweck. Ob mehrere Gebäudeteile zusammenzurechnen sind, beurteilt sich daher unter Umständen auch aufgrund der optischen Wirkung (Aldo Zaugg/ Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. A., Bern 2020, N. 5c zu Art. 13). Bei grosszügig bemessenen Gebäudelängen oder -breiten können sehr unterschiedliche Bauten entstehen. Grössere Bauten beeinträchtigen die Nachbarn stärker, dem kann durch die Anordnung von Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlägen zum reglementarischen Grenzabstand Rechnung getragen werden (Aldo Zaugg/ Peter Ludwig, a.a.O., N. 8b zu Art. 12).

4.6.2 Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauG ist die geschlossene Bauweise alternativ gestattet, wenn das BZR es vorsieht (lit. a), wenn das Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze steht und die geschlossene Bauweise hinsichtlich Architektur und Hygiene zulässig ist (lit. b) oder durch Errichtung eines gegenseitigen Grenz- oder Anbaurechts, das ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen ist (lit. c).

4.6.3 Der Begriff "Doppelhaus" in Art. 34 BZR muss im Lichte von Art. 22 Abs. 1 lit. b und c BauG als "Doppelhaushälfte" gelesen werden. Darf ein Gebäude trotz der in Art. 74 BZR festgelegten offenen Bauweise aufgrund eines gegenseitigen Grenz- oder Anbaurechts oder eines bereits an der Grundstücksgrenze stehenden Nachbargebäudes bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, gilt eine maximale Gebäudelänge von 24 m. Für freistehende Wohn- und Ferienhäuser, welche den erhöhten grossen Grenzabstand von 1/5 und den erhöhten kleinen Grenzabstand von 1/10 der Mehrlänge einhalten, gilt die maximale Gebäudelänge von 24 m folglich nicht. Wie die Vorinstanz mit

Recht festhält, wird die Gebäudelänge hierbei einzig durch den Mehrabstand bzw. die Parzellengrösse begrenzt. Weshalb die Auslegung die Gefahr einer Umgehung des Grundsatzes der offenen Bauweise bergen sollte, erschliesst sich dem Gericht nicht, es muss auf allen Gebäudeseiten der um die Mehrlänge erhöhte grosse und kleine Grenzabstand eingehalten werden, was der offenen Bauweise entspricht (Art. 34 BZR; Aldo Zaugg/ Peter Ludwig, a.a.O., N. 2 zu Art. 13; Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. A., 2019, N. 15.12.2 S. 1116).

4.7 Nach dem Gesagten hat der kommunale Gesetzgeber mit Art. 34 Satz 4 BZR, wonach Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 24 m gestattet sind, verhindern wollen, dass über eine Parzellengrenze hinweg eine zu lange Gebäudefassade entsteht, welche sich für die übrigen Nachbarn störend auswirken würde. Allenfalls könnte sich bei Bauprojekten auf genügend grossen Grundstücken die Frage stellen, ob aus dieser Bestimmung eine maximale Gebäudelänge von 48 m für freistehende Wohn- und Ferienhäuser sowie kleinere Gewerbebetriebe in den Wohnzonen W2 und W3 abgeleitet werden könnte (vgl. Art. 74 und 75 i.V.m. Art. 34 BZR). Diese Frage kann vorliegend offenblieben, da das umstrittene Bauprojekt lediglich eine Gebäudelänge von 26.10 m vorsieht.

4.8 Nach dem Gesagten ist die Gebäudelänge des geplanten Mehrfamilienhauses von 26.10 m gemäss Art. 74 i.V.m. Art. 34 BZR zulässig. Es muss daher nicht mehr geprüft werden, ob eine Ausnahmegewilligung oder eine Baugewilligung gestützt auf das Recht auf gesetzeswidrige Gleichbehandlung hätte erteilt werden können.

4.9 Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Unrecht zum Schluss gelangt, dass das Bauprojekt des Beschwerdeführers die gemäss Art. 74 i.V.m. Art. 34 BZR zulässige Gebäudelänge überschreite. Da der Staatsrat die übrigen Vorbringen des Beschwerdegegners nicht mehr geprüft hat (vgl. S. 4 des angefochtenen Entscheids), wird die Angelegenheit zur Neubeurteilung an den Staatsrat zurückgewiesen (Art. 60 Abs. 1 VVRG).

5. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Staatsrats vom 7. September 2022 wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird an den Staatsrat zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Dieser Ausgang des Verfahrens bestimmt nach Art. 89 VVRG die Kostentragung und ist nach Art. 91 VVRG für den Entscheid über die Zusprechung einer Parteientschädigung massgebend.

5.1 Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von der

Grundregel abzuweichen, weshalb der Beschwerdegegner die Gerichtsgebühr bezahlen muss. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 5 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 500.-- festgesetzt.

5.2 Die Beschwerdeinstanz gewährt der ganz oder teilweise obsiegenden Partei auf Begehren die Rückerstattung der notwendigen Kosten, die ihr entstanden sind (Art. 91 Abs. 1 VVRG). Die Entschädigung wird im Dispositiv beziffert und der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt, soweit sie aus Billigkeitsgründen nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden kann (Art. 91 Abs. 2 VVRG). Diese ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechnete Partei sowie ihre Anwaltskosten (Art. 4 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 [GTar; SGS/VS 173.8]), die in Anwendung der Art. 27 ff. GTar festzusetzen sind und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1 100.-- und Fr. 11 000.-- betragen (Art. 39 GTar). Aufgrund des Umfangs, des geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles wird dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2 200.-- zugesprochen (Mehrwertsteuer inklusive), welche vom Beschwerdegegner zu tragen ist.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Staatsrats vom 7. September 2022 wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Neuurteilung an den Staatsrat zurückgewiesen.
2. X _____ wird eine Parteientschädigung von Fr. 2 200.-- zu Lasten von Y _____ zugesprochen.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden Y _____ auferlegt.

4. Das Urteil wird X _____, Y _____, der Einwohnergemeinde Z _____
und dem Staatsrat des Kantons Wallis schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 11. Mai 2023