

A1 20 192

URTEIL VOM 23. APRIL 2021

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

in Sachen

X _____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt M _____, ,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, 1950 Sitten, Vorinstanz,

STADTGEMEINDE A _____,

Y _____ **und Z** _____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt

N _____,

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 30. September 2020.

Sachverhalt

A. X _____ reichte bei der Gemeinde A _____ (fortan: Gemeinde) am 24. Dezember 2018 ein Baugesuch für den Anbau einer Garage mit Fensterdurchbrüchen im bestehenden Haus auf den Parzellen GBV Nrn. xx1 und xx2, Plan xxx im Orte genannt "B _____" ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2019 veröffentlicht. Y _____ und Z _____, Eigentümer der angrenzenden Parzelle Nr. xx3, sprachen gegen das Bauvorhaben am 22. Januar 2019 bei der Gemeinde ein. Am 16. April 2019 bewilligte die Gemeinde das Bauvorhaben mit Auflagen und Bedingungen und wies die Einsprache ab.

B. Y _____ und Z _____ reichten gegen den Entscheid der Gemeinde am 10. Mai 2020 ein Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung und am 30. Mai 2020 eine Verwaltungsbeschwerde ein. Der Staatsrat hiess die Beschwerde am 30. September 2020 (eröffnet am 5. Oktober 2020) teilweise gut und schrieb das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung infolge Gegenstandslosigkeit ab.

C. Gegen den Entscheid des Staatsrates erhob X _____ (Beschwerdeführer) am 3. November 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. In Gutheissung dieser Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei der Entscheid des Staatsrates des Kantons Wallis vom 30. September 2020 aufzuheben und es sei die Baubewilligung für das Bauvorhaben des Beschwerdeführers auf den Parzellen Nrn. xx1 und xx2, in der Gemeinde A _____, zu erteilen.
2. Die Kosten von Verfahren und Entscheid des Verfahrens vor dem Staatsrat und des Verfahrens vor dem Kantonsgericht seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.
3. Den Beschwerdeführern sei für das Verfahren vor dem Staatsrat und das Verfahren vor dem Kantonsgericht eine Parteientschädigung gemäss GTar zuzusprechen."

Der Beschwerdeführer machte geltend, die Stützmauer an der nordwestlichen Grenze der Parzelle Nr. xx3 müsse entgegen der Ansicht der Vorinstanz keinen Grenzabstand von 1.19 m einhalten. Es handle sich bei der Mauer um eine Tiefbaute, welche gemäss Art. 30 des Bau- und Zonenreglements der Stadtgemeinde A _____ vom 22. Mai 2006 (letzte Änderung genehmigt durch den Staatsrat am 23. Juni 2010; fortan: BZR) bis an die Grenze gebaut werden könne, da sie unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der angrenzenden Parzelle Nr. xx3 zu liegen komme. Die umstrittene Mauer habe den Zweck, das abfallende Terrain zu stützen und dadurch die Erschliessung der unterirdischen Baute, der Garage, zu ermöglichen. Deshalb müssten gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September

2005 (IVHB; SGS/VS 705.101) deren Erschliessung, Geländer und Brüstungen nicht unter dem tiefergelegten Terrain liegen. Das kantonale Recht sehe keine Höhenbeschränkung für die eine Zufahrt ermöglichenden Stützmauern vor. Das massgebende Terrain für die Höhenbemessung sei gemäss Art. 11 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 (BauG; SGS/VS 705.1) der natürlich gewachsene Boden. Art. 15 der Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV; SGS/VS 705.100) gebe den Gemeinden die Möglichkeit, eine maximale Höhe für Stützmauern festzulegen. Die Gemeinde habe keine Begrenzung der Höhe von Stützmauern festgelegt, Art. 43 BZR sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht einschlägig. Stützmauern würden nach Praxis der Gemeinde separat beurteilt, zumal sie unter dem gewachsenen Terrain zu liegen kämen. Auch die Höhe von Abgrabungen werde im BZR nicht definiert. Abgrabungen für Garageneinfahrten würden nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet und dürften uneingeschränkt hoch erstellt werden. Der Garagenbau, inklusive der damit verbundenen Konstruktionen der Zufahrt, würden unter den Begriff der unterirdischen Baute fallen. Bereits aus diesem Grund seien keine Grenzabstände einzuhalten. Die unterirdische Baute definiere sich nach der neuen kantonalen Baugesetzgebung nicht über das Kriterium der Sichtbarkeit. Die Vorinstanz habe die entscheidende Erwägung 3.5 des Urteils des Kantonsgerichts A1 07 165 vom 18. Januar 2008, auf das sie sich berufe, nicht erwähnt, wonach Stützmauern keine Fassade aufwiesen und deshalb für die Berechnung des Grenzabstands ausser Acht fallen würden. Die vorliegend umstrittene Mauer umschliesse keinen Raum und sei folglich nicht fassadenbildend. Die Erläuterungen zum IVHB hielten fest, dass Stützmauern keine Gebäude seien. Die gegen Norden/Nordosten ausgerichtete Mauer sei von der Parzelle Nr. xx3 her überhaupt nicht sichtbar. Die Mauer weise kein Dach auf und stelle gemäss Art. A1.1-1 IVHB weder ein Gebäude noch einen Gebäudeteil dar, sie müsse deshalb auch keinen Grenzabstand einhalten. Die Stützmauer, die unterirdische Garage und das daran angrenzende Haus könnten nicht als Einheit angesehen werden.

Der Beschwerdeführer argumentierte, Bauten, welche unter dem Niveau des massgebenden Bodens der angrenzenden Parzelle bleiben, gälten gemäss Art. 30 BZR als Tiefbauten, welche bis an die Parzellengrenze gebaut werden könnten, das müsse erst recht für kleinere Bauten wie Stützmauern gelten, wie die Gemeinde mit Recht ausgeführt habe. Gemäss konstanter Praxis der Gemeinde werde die Höhe der Mauer immer auf das gewachsene Terrain auf der Grenze der Nachbarparzelle abgestimmt. Ausserdem sei eine Zufahrt zu einer Garage auf einer ebenen Parzelle im Grenzbereich von 3 m zulässig, im Sinne der Gleichbehandlung müsse auch eine Zufahrt mit Stützmauer auf einer im Hang befindlichen Parzelle zulässig sein. Die Mauer sei für die Beschwerde-

gegner nicht sichtbar und beeinträchtigt sie nicht. Der Zugang zur Garage und der Wendepplatz beeinträchtigten die Parzelle der Beschwerdegegner ebenso wenig, sondern ermöglichten einen ruhigeren Verkehrsfluss und den ungehinderten Zugang sicherheitsrelevanter Fahrzeuge.

D. Der Staatsrat verzichtete am 25. November 2020 auf eine Stellungnahme, verwies auf den angefochtenen Entscheid und beantragte die kostenpflichtige und vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

E. Y _____ und Z _____ (Beschwerdegegner) beantragten am 4. Dezember 2020 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Sie verwiesen auf ihre Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Staatsratsentscheid vom 30. September 2020 (Verfahren A1 20 195) und machten geltend, dass die Mauer einen Grenzabstand von 3 m einhalten müsse. Der Auffassung der Vorinstanz sei beizupflichten, wonach es sich um eine nur teilweise unterirdische Baute handle, welche die Grenzabstände einhalten müsse. Aus den Plänen gehe hervor, dass die Mauer nicht unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der Parzelle Nr. xx3 liege und lediglich von der südöstlichen Seite nicht sichtbar sei. Die vom Beschwerdeführer zitierte Rechtsprechung betreffend unterirdische Bauten sei nicht einschlägig. Es handle sich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht um eine Tiefbaute und auch nicht um eine Stützmauer. Die Mauer sei Bestandteil des Bauwerks bzw. der Fassade, es handle sich um eine Grenzmauer. Sie müsse den Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 1 BauG und Art. 43 BZR einhalten. Es gehe im vorliegenden Fall um den Grenzabstand einer Baute und nicht um eine Zufahrt zu einer Garage.

F. Die Gemeinde liess sich am 14. Dezember 2020 vernehmen und hielt an ihrem Bauentscheid fest. Sie führte aus, dass sie in konstanter Praxis die Höhe der Mauer auf das gewachsene Terrain der Parzellengrenze der Nachbarparzelle abstimme. Eine Abgrabung habe keine optische Auswirkung auf die Nachbarparzelle. Die Stützmauer 1 komme unter dem gewachsenen Terrain zu liegen und weise keine Fassadenflucht i.S.v. Art. 3.1 IVHB zur Parzelle Nr. xx3 auf und auch keine Fassadenlinie. Folglich sei gemäss Art. 7 BauG kein Grenzabstand definiert. Anwendbar seien Art. 6 BauV und Art. 30 BZR zu den unterirdischen Bauten. Es handle sich um eine unterirdische Baute, welche im Verhältnis zur Parzelle Nr. xx3 keine Höhe aufweise. Gemäss Art. 17 BauV wäre die Mauer nicht einmal bewilligungspflichtig. Selbst wenn man die Mauer als Teil der Garage sehen würde, würde sie als Teil der Erschliessung einer unterirdischen Baute gemäss Art. 6 BauV gelten und wäre wie geplant zulässig. Die Mauer stelle kein Gebäude nach der Definition der IVHB dar und sei auch kein statisch notwendiger Teil der Garage. Die

für Gebäude geltenden Grenzabstände seien auf die umstrittene Stützmauer nicht anwendbar. Die neue kantonale Baugesetzgebung und die IVHB stellen einen Paradigmenwechsel bei der Messweise von Höhen dar, es werde nur noch auf das massgebende Terrain abgestellt, das als natürlicher Geländeverlauf definiert sei. Auch bei der Höhe einer Stützmauer müsse auf den natürlichen Geländeverlauf abgestellt werden. Die Mauer weise gegenüber der Parzelle Nr. xx3 keine sichtbare Höhe auf.

Die Stützmauer 2 halte mit einer Höhe von maximal 1 m ab dem massgebenden Terrain Art. 43 BZR ein und wäre gemäss Art. 17 BauV gar nicht bewilligungspflichtig. Die Höhe könne aus dem Plan übernommen werden, die Kote sei mit +733.68 m.ü.M. (recte: 773.68 m.ü.M.) klar definiert.

G. Der Beschwerdeführer bestritt mit Schreiben vom 19. Januar 2021 die Ausführungen der Beschwerdegegner und verwies auf seine Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

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 und als Eigentümer einer Bauparzelle 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 den Beizug der Akten der Vorinstanz. Das Kantonsgericht hat die vom Beschwerdeführer eingereichte Beilage zu den Akten genommen. Der Staatsrat hat am 25. November 2020 die Akten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens und der Gemeinde eingereicht. Am 14. Dezember 2020 hat die Gemeinde zusätzliche Dokumente hinterlegt. Es wurden keine weiteren Beweismittel beantragt. Die vorhandenen Akten enthalten mithin die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet.

4. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Stützmauer an der nordwestlichen Grenze der Parzelle Nr. xx3 (auch als Stützmauer 1 bezeichnet; vgl. S. 22 ff. und S. 231 ff.) müsse entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Beschwerdegegner keinen Grenzabstand einhalten, sie könne bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

4.1 Der Staatsrat hat dazu im angefochtenen Entscheid (S. 291 ff.) ausgeführt, unterirdische Bauten, die bis an die Grenze erstellt werden dürfen, seien Bauten und Anlagen, die vollständig vom Erdreich überdeckt bzw. an der Bodenoberfläche nicht sichtbar seien. Folglich könne eine Stützmauer, die lediglich von einer Seite nicht sichtbar sei, weil sie durch eine Land- bzw. Grünfläche verdeckt werde, nicht als unterirdisch qualifiziert werden. Die Stützmauer komme auf dem tiefergelegten Terrain zu liegen und stütze den neu geschaffenen Vorplatz. Es könne nicht von einer unterirdischen Baute die Rede sein. Sowohl Grenzmauern wie auch Stützmauern dürften nach der privatrechtlichen Regelung von Art. 152 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998 (EGZGB; SGS/VS 211.1) an der Parzellengrenze maximal 1.5 m hoch sein. Der allgemeine gesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 7 Abs. 1 BauG gelte nur für Bauten mit einer Fassade d.h. grundsätzlich für Gebäude und nicht für Mauern. Es handle sich vorliegend um eine Mauer, welche der Stützung bzw. Sicherung von Auffüllungen diene. Die Mauer sei jedoch mit dem auf der Parzelle Nr. xx1 befindlichen Haus bzw. der Garage und dem übrigen Mauerwerk verbunden. Sie weise deshalb eine Fassade auf und sei nach Art. 7 Abs. 1 BauG grenzabstandspflichtig. Laut Art. 43 BZR und Art. 152 Abs. 2 EGZGB müssten Mauern bis 1.5 m keinen Grenzabstand einhalten. Gemäss den Bauplänen würde die Mauer an der Grundstücksgrenze aber 2.69 m betragen, sie müsse gemäss Art. 43 Abs. 2 BZR einen Grenzabstand von 1.19 m zur Parzelle Nr. xx3 einhalten.

4.2 Ausreichende Grenzabstände bezwecken einerseits, die Nachbarschaft vor mannigfaltigen Beeinträchtigungen zu schützen, andererseits dienen sie aber auch öffentlichen Interessen wie gute Gestaltung des Ortsbildes, Ästhetik, Gesundheits- und Feuerpolizei (BGE 119 Ia 113 E. 3b; Aldo Zaugg/ Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar Band I, 5. A., 2020, Art. 12 N. 8). Für zahlreiche Sonderfälle (Nebenanlagen), wie Pergolen, überdeckte Sitzplätze, Schwimmbecken, Gewächshäuser, Bienenhäuser, Kleinställe und Tiergehege, Düngergruben und Düngerplätze, Zelte, Wohnwagen, Mastenkonstruktionen, Silobauten, Böschungen, Stütz- und Futtermauern, wie auch für gewisse unbewohnte Hauptgebäude fehlen oft Abstandsvorschriften (Aldo Zaugg/ Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 11).

4.3 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BauG; Art. A1-7.1 Abs. 1 IVHB). Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Art. A1-3.3 IVHB). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. A1-3.2 IVHB). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. A1-1.1 Abs. 1 IVHB). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Art. A1-3.1 IVHB).

4.4 Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden (Art. 7 Abs. 3 BauG). Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (Art. A1-2.4 Abs. 1 IVHB; Art. 6 BauV).

4.5 Der Gebäudebegriff besteht aus zwei wesentlichen Merkmalen, nämlich der Schutzfunktion für Menschen und Sachen, sowie dem mehr oder weniger vollständigen Abschluss (Christoph Fritzsche et al; Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. A, 2019; S. 1062 N. 15.8.2.1). Die IVHB umschreibt, was unter einem Gebäude zu verstehen ist: Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen (Art. A1-2.1 IVHB). Den IVHB-Erläuterungen vom 3. September 2013 ist zu entnehmen, dass besondere und aus bestimmten Gründen privilegierte Arten von Gebäuden im Sinne des Konkordats die Kleinbauten (Ziff. 2.2.), die Anbauten (Ziff. 2.3.), die unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) sowie die Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) sind. Ein Gebäude im Sinne des Konkordats muss nicht allseitig geschlossen sein: es weist „in der Regel“ neben dem festen

Dach weitere Abschlüsse auf (Erläuterungen Ziff. 2.1 [4]). Aus der Definition folgt jedoch, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeänderungen, Leitungen usw. keine Gebäude im Sinne des Konkordats sind (Erläuterungen Ziff. 2.1 [2]). Das Konkordat definiert nur Gebäude (Ziff. 2.1) und äussert sich zu den weiteren baubewilligungspflichtigen Anlagen nicht, deren Regelung bleibt dem kantonalen Recht überlassen (Erläuterungen Ziff. 2.0 [3]).

4.6 Eine Mauer stellt nach der unmissverständlichen Definition der IVHB kein Gebäude dar. Entgegen den Erwägungen des Staatsrats wird die Mauer dadurch, dass sie bis an die Garage gebaut werden soll, nicht zum Gebäude im Sinne der IVHB: Die Mauer ist nicht Teil des Baukörpers der geplanten Garage, sondern stützt die für die Zufahrt zur Garage erstellte Abgrabung, sie weist keine Fassadenflucht i.S.v. Art. A1-3.1 IVHB bzw. keine Fassadenlinie i.S.v. Art. A1-3.2 auf (vgl. S. 15 ff. und Skizzen zu Ziffer 3 Anhang 2 zur IVHB). Die Stützmauer muss folglich auch keinen Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BauG bzw. Art. A1-7.1 Abs. 1 IVHB einhalten. Im Übrigen weist der Beschwerdeführer zu Recht darauf hin, dass Mauern und andere Bauwerke, welche keine Fassade aufweisen, auch nach der vom Staatsrat zitierten Rechtsprechung zum alten kantonalen Baugesetz vom 8. Februar 1996 (in Kraft bis am 31. Dezember 2017) grundsätzlich keinen Grenzabstand einhalten mussten (Urteil des Bundesgerichts 1A.29/2005 vom 24. März 2005 E. 3 ff.; ZWR 2013 S. 11 f; 2006 S. 10 f. und S. 23 ff.; Urteile des Kantonsgerichts A1 18 49 vom 30. August 2018 E. 5.3; A1 07 165 vom 18. Januar 2008 E. 3.5).

4.7 Der Staatsrat gelangt anschliessend dennoch zur korrekten Schlussfolgerung, dass die Mauer gemäss Art. 43 Abs. 2 BZR einen Grenzabstand von 1.19 m zur Parzelle Nr. xx3 einhalten muss, da ihre Höhe gemäss den Bauplänen 2.69 m betrage:

4.7.1 Die Gemeinden können gemäss Art. 15 Abs. 1 BauV für jeden Bauzonentyp eine maximale Höhe für Stützmauern festlegen. Vorliegend hat die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht: Art. 43 BZR trägt die Überschrift "Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen" und hat folgenden Wortlaut: "Zur Einfriedung von Grundstücken sind nach Möglichkeit Lebhäge, für welche die Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetz massgebend sind, zu verwenden. Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Zäune von 1.00 m Höhe erstellt werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen zu den Höhenvorschriften der Zäune gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in der Gewerbe- und Industriezone. Vorbehalten bleiben

die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2:3 anzulegen."

4.7.2 Nach dem Wortlaut von Art. 43 Satz 2 BZR müssen alle Mauern und Einfriedungen, die höher als 1.50 m sind, zur Parzellengrenze einen Abstand (Mehrhöhe) einhalten. Auch im Titel der Bestimmung wird von Einfriedungen und Stützmauern gesprochen. Die Auffassung des Beschwerdeführers und der Gemeinde, Mauern, welche im Rahmen einer Abgrabung erstellt werden und unter dem gewachsenen Terrain liegen, seien von der Regelung ausgenommen, widerspricht dem klaren Wortlaut der Bestimmung. Ausnahmen sind gemäss Satz 4 der Bestimmung nur für die Höhe von Zäunen auf der Mauer gestattet, nicht jedoch was die Höhe der Mauer selbst angeht. Daran ändert auch die Auffassung des Beschwerdeführers und der Gemeinde nichts, wonach auf die umstrittene Mauer Art. 30 BZR anwendbar sei, weshalb diese an die Parzellengrenze gebaut werden dürfe:

4.7.3 Art. 30 BZR trägt die Überschrift "Tiefbauten, Nebenbauten" und hat folgenden Wortlaut: "Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen Boden nicht überragen. Bauten welche unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der anstossenden Parzelle bleiben, gelten als Tiefbauten und können bis an die Eigentumsgrenze gebaut werden. Nebenbauten sind Bauten, die mit dem Hauptgebäude in wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang stehen, ihm untergeordnet sind und nicht Wohn- und Gewerbezwecken dienen."

4.7.4 Aus den Plänen geht hervor, dass die Parzellen Nrn. xx1, xx2 und xx3 an einem gegen Süden abfallenden Hang liegen und sich die Parzelle Nr. xx3 der Beschwerdegegner südlich der Parzellen Nrn. xx1 und xx2 befindet (S. 22 ff.). Die auf der Parzelle Nr. xx1 und entlang der Grenze der Parzellen Nrn. xx2 und xx3 geplante Mauer befindet sich folglich nicht unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der Parzelle Nr. xx3, welche sich im Hang unterhalb der beiden Bauparzellen befindet. Art. 30 Satz 2 BZR gelangt vorliegend bereits aus diesem Grund nicht zur Anwendung. Es kann deshalb offenbleiben, ob die umstrittenen Mauer, welche nicht als (unterirdische) Baute i.S.v. Art. A1-2.4 Abs. 1 IVHB qualifiziert werden kann (siehe oben E. 4.5 f.), als Tiefbaute gemäss Art. 30 BZR gilt und welche Bedeutung dem Begriff der Tiefbaute zukommt (vgl. Art. 3 und Art. 4 BauG).

5. Die Gemeinde hat zudem ausgeführt, die zweite Mauer, welche zum Teil entlang der nordöstlichen Grenze der Parzelle Nr. xx3 verläuft (auch als Stützmauer 2 bezeichnet; vgl. S. 22 ff., S. 231 ff.), sei gemäss den Plänen nicht höher als 1 m. Dieser Ansicht kann

nicht gefolgt werden. Der Staatsrat hat zutreffend festgehalten, dass die Höhe der Mauer aus den Bauplänen nicht hervorgeht (E. 8.7 des angefochtenen Entscheids): Auf dem Plan "Schnitte 1-1 / 2-2" im Massstab 1:1 000 (S. 21, S. 232) ist nur ein Teilstück der besagten Mauer abgebildet. Die Höhe des an der Parzellengrenze verlaufenden Teils der Mauer kann entgegen der Ansicht der Gemeinde nicht abgelesen werden. Der Staatsrat ist folglich mit Recht zum Schluss gelangt, dass diese Mauer, sollte sie höher als 1.5 m sein, ebenfalls einen Grenzabstand gemäss Art. 43 Abs. 2 BZR einhalten muss.

6. Die Beschwerde wird nach dem Gesagten abgewiesen. 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.

6.1 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 Beschwerdeführer 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.

6.2 Der Beschwerdeführer hat als unterliegende Partei keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario). 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). Sie ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechnete Partei sowie ihre Anwaltskosten (Art. 4 GTar) 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 den anwaltlich vertretenen

Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2 000.-- zugesprochen (Mehrwertsteuer inklusive), die dem Beschwerdeführer auferlegt wird.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdegegnern wird zu Lasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung von Fr. 2 000.-- zugesprochen.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Das Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Staatsrat des Kantons Wallis, den Beschwerdegegnern und der Stadtgemeinde A _____ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 23. April 2021