

A1 24 117

URTEIL VOM 3. JULI 2025

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Dr. Thierry Schnyder und Michael Steiner, Richter, sowie Vanessa Brigger, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

V _____, Beschwerdeführer 1 und **W** _____, Beschwerdeführerin 2, beide vertreten durch Rechtsanwalt Christian Perrig, Brig-Glis,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, Vorinstanz,

X _____ und **Y** _____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Aron Pfammatter, Brig-Glis,

EINWOHNERGEMEINDE Z _____, andere Behörde,

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 17. April 2024.

Sachverhalt

A. X _____ reichte am 16. Januar 2023 bei der Einwohnergemeinde Z _____ (Gemeinde) ein Baugesuch für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. xxx im Orte genannt «A _____» ein. Gegen das im kantonalen Amtsblatt Nr. xx vom xx1. Januar 2023 publizierte Baugesuch reichten V _____ und W _____ Einsprachen ein. Die Gemeinde erteilte am 27. März 2023 die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab, soweit sie darauf eintrat. Die dagegen von V _____ und W _____ eingereichte Beschwerde wies der Staatsrat des Kantons Wallis am 17. April 2024 ab.

B. Gegen den Entscheid des Staatsrates erhoben V _____ und W _____ (Beschwerdeführer) am 27. Mai 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der Öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellten folgende Rechtsbegehren:

- " 1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gutzuheissen und der Staatsratsentscheid vom 17.04.2024 und somit auch die Baubewilligung vom 27.03.2023 der Gemeinde Z _____ sind aufzuheben.
2. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zulasten des Staates Wallis.
3. Den Beschwerdeführern ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen."

Die Beschwerdeführer rügten vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Der Staatsrat habe die Rügen betreffend die formellen Voraussetzungen des Baugesuchs sowie die Ästhetikklausel nicht gebührend geprüft. Die Beschwerdeführer rügten in der Sache eine Verletzung von Art. 59 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Z _____ vom 27. April 2012 (BZR; genehmigt durch den Staatsrat am 19. November 2014), wonach die Gebäudelänge maximal 12.5 m betragen dürfe. Der Abstellraum müsse an die Gebäudelänge angerechnet werden, da er in Bezug auf das gewachsene Terrain nicht vollständig unterirdisch zu liegen komme. Die Gebäudelänge betrage mit dem Abstellraum 16 m, womit die maximale Gebäudelänge überschritten sei. Auch der Aussensitzplatz sei als Gebäudeteil oder Anbau zu betrachten und an die Gebäudelänge anzurechnen. Die in Art. 59 BZR statuierte positive ästhetische Generalklausel, welche eine befriedigende Gesamtwirkung verlange, sei verletzt. Das geplante Gebäude weiche erheblich von den bestehenden Bauten ab und wirke sich nachteilig auf die Umgebung aus. Die Vorinstanz habe auf die Gemeindeautonomie verwiesen, ohne sich einlässlich mit der Frage der Einordnung des Bauvorhabens zu befassen. Sie habe dadurch ihr Ermessen missbraucht bzw. unterschritten. Der Parkplatz sei nicht nachgewiesen. Art. 5 BZR und Art. 219 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 (StrG; SGS/VS 725.1) verlangten eine Baubewilligung für den Parkplatz und die Eintragung des Parkplatzbenut-

zungsrechts zugunsten der Gemeinde. Die Planunterlagen des Baugesuchs seien unvollständig und würden die Anforderungen von Art. 27, 28 und 29 der Bauverordnung vom 1. Juni 2016 (BauV, SGS/VS 705.100) verletzen.

C. Die Gemeinde beantragte am 17. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Sie brachte vor, auf das Rechtsmittel könne nicht eingetreten werden. Die Rügen würden der Begründungspflicht nicht genügen oder sich gegen den Bauentscheid der Gemeinde richten, welcher nicht Anfechtungsobjekt sei, und die Beschwerdeführer hätten kein schutzwürdiges Interesse. Die Gemeinde führte weiter aus, sie habe ihren Einordnungsentscheid ausführlich begründet und ihr Ermessen bei der Anwendung der Ästhetikklausel pflichtgemäss ausgeübt. Der Staatsrat habe zu Recht nicht in das ihr zustehende Ermessen eingegriffen. Der unterirdische Abstellraum, die Stützmauer sowie der Aussensitzplatz seien bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Die Pläne enthielten alle erforderlichen Angaben. Die Beschwerdeführer hätten alle Unterlagen einsehen und sich dazu äussern können. Ihr rechtliches Gehör sei nicht verletzt worden. Mit der Auflage, den Parkplatz im Grundbuch einzutragen, sei die Erstellung des Parkplatzes sichergestellt.

D. Am 19. Juni 2024 beantragte der Staatsrat die vollumfängliche und kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Er verzichtete auf eine Stellungnahme und verwies auf den angefochtenen Entscheid.

E. X _____ und Y _____ (Beschwerdegegner) beantragten am 1. Juli 2024 die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werden könne, die Auferlegung der Kosten an die Beschwerdeführer und eine angemessene Parteientschädigung. Die Gemeinde habe einlässlich begründet, weshalb sich das Bauprojekt gut in das Ortsbild einordne. Der Abstellraum sei bei der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Die Beschwerdeinstanz dürfe keine eigene umfassende Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens vornehmen. Die Vorinstanz habe ihr Ermessen weder missbraucht noch unterschritten. Das Baugesuch und insbesondere die Pläne seien vollständig und würden das Bauprojekt detailliert erklären. Der Parkplatz werde auf der Parzelle Nr. xxx1 in ihrem Eigentum erstellt und die Gemeinde habe in der Baubewilligung die Eintragung im Grundbuch verfügt.

F. Die Beschwerdeführer replizierten am 14. August 2024 und hielten an ihren Rechtsbegehren und Argumenten fest. Sie ergänzten, sie seien als Eigentümer von benachbarten Grundstücken, welche an die Parzelle Nr. xxx angrenzen bzw. 10 bis 40 m davon entfernt seien, zur Beschwerde legitimiert. Der Staatsrat hätte gemäss Art. 47 Abs. 1 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) die Rüge der Unzweckmässigkeit des Bauentscheides der Gemeinde prüfen müssen, was er unterlassen habe. Der Anbau komme gemäss den Plänen 40 cm über dem gewachsenen Boden zu stehen. Falls dies nicht aus den Plänen hervorgehe, werde die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens zu dieser Frage beantragt.

G. Die Gemeinde duplizierte am 12. September 2024 und hielt an ihren Rechtsbegehren und Argumenten fest.

Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

Erwägungen

1.

1.1 Der angefochtene Entscheid des Staatsrats stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt.

1.2 Die Gemeinde bestreitet die Beschwerdelegitimation. Die Beschwerdeführer hätten keinerlei schutzwürdiges Interesse, sie hätten nicht darzulegen vermocht, worin bei einer allfälligen Gutheissung der Beschwerde der praktische Nutzen liege. Die Beschwerdeführer würden die bereits dem Staatsrat vorgetragenen Rügen wiederholen. Dies genüge der Begründungspflicht nicht, auf diese Beanstandungen könne nicht eingetreten werden. Auch auf Rügen, welche sich gegen ihren Bauentscheid wenden würden, könne nicht eingetreten werden; Anfechtungsobjekt sei einzig der Beschwerdeentscheid des Staatsrats.

1.3

1.3.1 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG).

1.3.2 Laut Art. 111 Abs. 3 BGG dürfen die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde ans Bundesgericht vorgesehen ist (BGE 139 II 373 E. 1.7; Bundesgerichtsurteil 1C_363/2020 vom 30. November 2020 E. 3.3). Die kantonalrechtlichen Legitimationsvoraussetzungen (Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG) stimmen mit denjenigen gemäss Art. 89 BGG für die Beschwerde ans Bundesgericht in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten überein. Liegt die Beschwerdelegitimation einer Partei nach Art. 89 BGG und der Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, darf ihr die Legitimation zur Ergreifung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht nicht verneint werden (Bundesgerichtsurteil 1C_191/2011 vom 7. September 2011 E. 2.4.1). Auch nach Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG gewährleistet das kantonale Recht gegen Nutzungspläne und raumplanerische Verfügungen, namentlich Baubewilligungen gemäss Art. 22 RPG, die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (BGE 136 II 281 E. 2.1; Bundesgerichtsurteil 1C_475/2019 vom 29. Januar 2020 E. 3.3.1).

1.3.3 Nachbarn sind zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Baute hervorruft (BGE 140 II 214 E. 2.3; Bundesgerichtsurteil 1C_16/2022 vom 13. Dezember 2022 E. 3; ZWR 2016 S. 11 f. E. 5.3). Die räumliche Distanz der Liegenschaft bzw. des Mietobjekts eines Beschwerdeführers zum umstrittenen Bauvorhaben ist dabei ein wichtiges Kriterium. Das Bundesgericht bejaht regelmässig die Legitimation von Nachbarn im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, deren Liegenschaften sich in einer Entfernung von bis zu 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3 mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteile 1C_16/2022 vom 13. Dezember 2022 E. 3; 1C_101/2016 vom 21. November 2016 E. 3.3).

1.3.4 Die Beschwerdeführer sind Allein- oder Miteigentümer der Parzellen Nrn. xxx2, xxx3 und xxx4, welche weniger als 100 m von der Bauparzelle Nr. xxx entfernt sind und sich derzeit in der Bauzone der Gemeinde befinden (S. 167 ff.; vgl.

<https://www.vs.ch/de/group/cadastre-rdppf>). Auf der Parzelle Nr. xxx3 im Miteigentum des Beschwerdeführers 1 in ca. 10 m Distanz zur Bauparzelle befinden sich ein landwirtschaftliches Gebäude und eine Gartenanlage (S. 96 und 165). Die noch nicht überbaute Parzelle Nr. xxx4 im Alleineigentum der Beschwerdeführerin 2 grenzt direkt an die Bauparzelle (S. 96 und 163). Die Beschwerdeführer sind folglich als Eigentümer von Grundstücken, welche weniger als 100 m von der Bauparzelle entfernt sind, zur Beschwerde legitimiert, ohne dass sie eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft machen müssen. Dies hat die Gemeinde in der Baubewilligung richtigerweise festgehalten und den Beschwerdeführern die Legitimation als Einsprecher zuerkannt (S. 110). Insofern ist es widersprüchlich, wenn sie ihnen selbige nun nicht mehr zugestehen will.

1.4 Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Kantonsgericht ist aufgrund des Devolutiv-effekts einzig der Entscheid des Staatsrats vom 17. April 2024, welcher die Baubewilligung der Gemeinde vom 27. März 2023 ersetzt hat. Soweit die Beschwerdeführer die Aufhebung der Baubewilligung vom 27. März 2023 verlangen, kann darauf nicht eingetreten werden. Die Verfügung der ersten Instanz gilt jedoch inhaltlich als mitangefochten (BGE 139 II 404 E. 2.5; 136 II 539 E. 1.2; 136 II 177 E. 1.3; Kantonsgerichtsurteil A1 20 246 vom 7. Mai 2021 E. 1.1. mit Hinweisen).

1.5 Die Beschwerdeführer sind demnach als Adressaten des angefochtenen Entscheids des Staatsrats und als Eigentümer benachbarter Grundstücke durch diesen berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, sodass sie gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert sind. 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.

3.1 Die Beschwerdeführer beantragen als Beweismittel die von ihnen hinterlegten Urkunden, die Edition der Akten der Vorinstanz, einen Augenschein sowie ein Gutachten betreffend die Frage, ob der Anbau gemäss den Plänen vollständig unterirdisch zu stehen komme oder nicht.

3.2 Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs (Art. 29 BV) und die Parteien können die Abnahme relevanter Beweise einfordern (BGE 146 IV 218 E. 3.1.1; 145 I 167 E. 4.1). Das Beweisverfahren kann jedoch abgeschlossen 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 150 V 263 E. 6.1; 141 I 60 E.3.3; ZWR 2009 S. 46 E. 3b; KÖLZ / HÄNER / BERTSCHI / BUNDI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 4. A., 2025, N. 153 und N. 537). Dies trifft u. a. zu, wenn eine Beweisführung über einen rechtlich nicht relevanten Sachverhalt verlangt wird (Art. 80 Abs. 1 lit. d, Art. 56 und Art. 17 Abs. 2 VVRG; BGE 144 II 427 E. 3.1.3).

3.3 Das Kantonsgericht hat die von den Beschwerdeführern deponierten Belege zu den Akten genommen und die von der Vorinstanz am 19. Juni 2024 eingereichten Akten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sowie des kommunalen Baubewilligungsverfahrens beigezogen. Diese Dossiers enthalten umfangreiche Planunterlagen und Fotodokumentationen. Die vorhandenen Unterlagen enthalten mithin die entscheid-relevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen - insbesondere einen Augenschein sowie die Erstellung eines Gutachtens - verzichtet.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Der Staatsrat habe die Rügen nicht gebührend geprüft, wonach das Baugesuch zahlreiche formelle Voraussetzungen und die Ästhetikklausel gemäss Art. 59 BZR verletze.

4.2 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, das umstrittene Bauvorhaben liege in der Dorfkernzone, welche in Art. 59 BZR geregelt werde (E. 4.2 des angefochtenen Entscheids). Sie hat die Rüge der Beschwerdeführer aufgenommen, wonach sich die geplante Baute den umliegenden Bauten in der Dorfkernzone nicht anpasse, obwohl Art. 59 BZR dies verlange (E. 5). Die Vorinstanz führt anschliessend die Argumentation der Gemeinde an (E. 5.1): Das geplante Gebäude weise nur auf der vom

bestehenden Ortsbild abgewandten Südseite grössere Fenster auf. Die Fenster auf der Ost-, West- und Nordseite seien kleiner und entsprächen den Fensterformen alter Walliser Häuser. Das BZR kenne keine allgemeine Regel bezüglich der Grösse und Anordnung der Fenster. Die Gebäude in der Umgebung würden typischerweise ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss aufweisen, teilweise ein zusätzliches Mittelgeschoss. Die Grösse und die Proportionen des Bauvorhabens widersprächen dem in keiner Weise. Die Fassade solle aus Lärchenholz bestehen und ein Giebeldach mit Steinplatten sei vorgesehen. Material und Farbe des Bauvorhabens seien den umstehenden Bauten angepasst. Der Vergleich mit ehemaligen Ökonomiegebäuden und Altbauten erweise sich ohnehin als verfehlt, da bei diesen bei einem Um- oder Anbau höhere Anforderungen als bei einem Neubau gelten würden. Die Denkmalpflege und der Heimatschutz hätten keine Einwände gegen das Projekt. Der Umstand, dass in der Gemeinde viele alte Walliser Häuser stehen würden, führe nicht dazu, dass bei Neubauten jede Modernisierung ausgeschlossen sei. Auch die Errichtung von Terrassen und Vorplätzen widerspreche dem BZR nicht. Der Staatsrat zitiert anschliessend ausführlich die gesetzlichen Grundlagen sowie die Rechtsprechung und Literatur betreffend die Anwendung von Ästhetikklauseln und verweist insbesondere auf das grosse Ermessen, welches den kommunalen Behörden hierbei zukomme (E. 5.2 ff. des angefochtenen Entscheids). Der Staatsrat diskutiert Art. 46 und 48 BZR sowie den für die Dorfkernzone geltenden Art. 59 BZR und erläutert die Ausführungen der Gemeinde zur Einordnung der geplanten Baute in der Baubewilligung (E. 5.5 des angefochtenen Entscheids). Die Vorinstanz verweist schliesslich auf die umfangreichen Abklärungen betreffend die umliegenden Bauten, welche sowohl die Beschwerdeführer als auch die Beschwerdegegner getroffen hätten (E. 5.6): Eine grosse Auswahl an Gebäuden sei von den Parteien fotodokumentiert, vermessen und kommentiert worden. Es sei jedoch nicht zulässig, dass sie als Beschwerdeinstanz bei der Frage der Ästhetik ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der Gemeinde setze. Das Bauvorhaben überschreite die zulässige Gebäudelänge nicht. Der Entscheid der Gemeinde betreffend die Einordnung des Bauvorhabens, insbesondere auch hinsichtlich der Fenster, verletze weder einen allgemeinen Rechtsgrundsatz in offensichtlicher Weise, noch stehe er in klarem Widerspruch zum gegebenen Sachverhalt und laufe auch nicht anderweitig dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider. Von einer Überschreitung oder einem Missbrauch des Ermessens könne nicht die Rede sein.

Der Staatsrat hat betreffend die Planunterlagen in E. 7 seines Entscheids festgehalten, die Gebäudehöhe sei aus den eingereichten Plänen ersichtlich und verweist auf den

Plan 1.4.1 Südfassade und den Plan 1.4.3 Nordfassade. Weiter hat die Vorinstanz betreffend die als unzureichend gerügten Baugesuchsunterlagen erwogen (E. 8), es lägen im vorliegenden Beschwerdeverfahren alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen in den Akten, welche den Parteien zur Einsicht zur Verfügung gestanden hätten. Anweisungen betreffend das Baugesuchsdossier würden sich zu diesem Zeitpunkt erübrigen.

4.3 Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt er ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, der in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 I 11 E. 5.3 mit Hinweisen). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) folgt unter anderem auch die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und muss nicht jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen, sondern kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene die Tragweite des Entscheids erkennen und ihn an die höhere Instanz weiterziehen kann. Die Behörde hat die Überlegungen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt, wenigstens kurz zu benennen (vgl. BGE 145 III 324 E. 6.1; 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen).

4.4 Die Vorinstanz hat die Rügen betreffend die Ästhetikklausel sowie die Baugesuchsunterlagen geprüft und dargelegt, weshalb sie die Auffassung der Beschwerdeführer in diesen Punkten nicht teilt. Sie ist damit ihrer Begründungspflicht hinreichend nachgekommen. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einer genügenden Einordnung des Bauvorhabens und von der Vollständigkeit der zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen ausgegangen, handelt es sich dabei nicht um eine Rüge formeller Natur, sondern um eine materiellrechtliche Rüge, auf die nachfolgend eingegangen wird (siehe unten E. 6.1 ff und E. 8.1 ff.). Die Beschwerdeführer sind in der Lage gewesen, die Tragweite des Entscheids zu erkennen, zumal sie diesen beim Kantonsgericht entsprechend begründet angefochten haben. Es liegt daher keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs vor.

5.

5.1 Die Beschwerdeführer kritisieren verschiedene vorinstanzliche Feststellungen im Zusammenhang mit den Ausmassen der geplanten Baute.

5.2

5.2.1 Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SGS/VS 705.101) gelangt zur Anwendung, wenn das kantonale oder kommunale Recht Vorschriften unter Verwendung der Definitionen der IVHB erlässt (Art. 4 Abs. 1 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 [BauG; SGS/VS 705.1]). Die kantonale Gesetzgebung und die Gemeindereglemente können Begriffe, die nicht in der IVHB enthalten sind, einführen.

5.2.2 Der Gebäudebegriff besteht aus zwei wesentlichen Merkmalen, nämlich der Schutzfunktion für Menschen und Sachen, sowie dem mehr oder weniger vollständigen Abschluss (FRITZSCHE / BERZ, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 7. A, 2024; S. 1312 N. 17.7.2.1). 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 (Erläuterungen) 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, Geländeveränderungen, 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]).

5.2.3 Art. 59 BZR hält zur Gebäudelänge in der Dorfkernzone fest:

«Die gesamte Länge der grössten Fassadenansicht soll 12.50 m nicht überschreiten.»

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Art. A1-4.1 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).

5.2.4 Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 59 BZR, wonach die Gebäudelänge maximal 12.5 m betragen dürfe. Der Abstellraum müsse, entgegen den Erwägungen der Vorinstanz, an die Gebäudelänge angerechnet werden, da er in Bezug auf das gewachsene Terrain nicht vollständig unterirdisch zu liegen komme. Es fehle ein unterzeichneter Geometerplan, dem das massgebende Terrain (natürlich gewachsener Boden) als Ausgangspunkt zu entnehmen sei. Daher sei auch die Gebäudehöhe nicht zweifelsfrei den Plänen zu entnehmen. Die Gebäudelänge betrage mit dem Abstellraum 16 m, womit die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 59 BZR nicht eingehalten sei. Zudem sei auch der Aussensitzplatz, welcher auf drei Seiten eine Stützmauer aufweise, als Gebäudeteil oder Anbau zu betrachten und an die Gebäudelänge anzurechnen. Die Gesuchsteller planten erhebliche Geländeaufschüttungen, für die keine Baubewilligung beantragt oder erteilt worden sei.

5.2.5 Die Gemeinde entgegnet, der als Abstellraum bezeichnete Gebäudeteil komme vollständig unterirdisch zu liegen, was aus den Plänen klar hervorgehe, er sei nicht zur Gebäudelänge hinzuzurechnen. Eine Stützmauer sei kein Gebäude oder Gebäudeteil, auch wenn diese mit dem Hauptbau verbunden sei. Auch ein Aussensitzplatz bilde nicht Gebäudeteil. Er sei, wie die Mauer, nicht zur Gebäudelänge hinzuzurechnen. In der Duplik ergänzt die Gemeinde, eine Baute gelte auch dann als unterirdisch, wenn ihr Zugang oder ihre Zufahrt an der Oberfläche sichtbar sei. Der Abstellraum komme vollständig unter dem massgebenden Terrain zu liegen.

Die Beschwerdegegner argumentieren ebenfalls, aus den Plänen ergebe sich klar, dass der Abstellraum vollständig unter dem massgebenden Terrain zu liegen komme. Der

vollständig unterirdische Abstellraum sei bei der Berechnung der Gebäudelänge folglich nicht zu berücksichtigen.

5.2.6 Der Staatsrat führt dazu aus, dem Situationsplan sei zu entnehmen, dass der Anbau nordöstlich unter Terrain mit dem Bauvorhaben zusammengebaut werden solle. Gemäss dem Plan des Untergeschosses solle sich der Zugang zum Anbau nicht direkt über das Untergeschoss, sondern durch eine Aussentür auf Untergeschossniveau erfolgen. Dies sei unproblematisch, gemäss Art. A1-2.4 Abs. 1 IVHB und Art 6 BauV müsse die Erschliessung unterirdischer Bauten nicht unter Terrain zu liegen kommen. Aus den Plänen der Nord- und der Ostfassade ergebe sich, dass der geplante Anbau - abgesehen von der Aussentür - vollständig unter dem massgebenden Terrain von 1'453.28 m. ü. M. zu liegen komme. Etwas anderes ergebe sich auch aus den von den Beschwerdeführern angerufenen Plänen nicht, in welchen auch eine 40 cm höhere Stelle 1'453.68 m. ü. M. markiert sei, welche für diese Frage nicht massgeblich sei.

Weiter legt die Vorinstanz dar, die Planunterlagen würden aufzeigen, dass im Rahmen der Umgebungsgestaltung auf der Südseite des Gebäudes eine 4 m lange Stützmauer erstellt werden solle. Es handle sich dabei nicht um einen vorspringenden Gebäudeteil i.S.v. Art. 5 BauV. Eine Mauer weise keine Fassadenflucht und keine Fassadenlinie auf, sie stelle nach der unmissverständlichen Definition der IVHB kein Gebäude dar, auch dann nicht, wenn sie bis an das Gebäude gebaut werden solle. Die Mauer sei daher bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sei auf der Südseite des Hauses ein Aussensitzplatz mit einem Plattenbelag vorgesehen. Es handle sich, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, nicht um einen Balkon. Der Aussensitzplatz sei weder auf allen vier Seiten verschlossen noch solle er mit einer Decke versehen werden, es handle sich nicht um einen Gebäudeteil. Daran würden auch die vorgesehenen Terrainveränderungen nichts ändern. Der Aussensitzplatz könne nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet werden. Zusammenfassend seien weder der unterirdische Abstellraum noch die Stützmauer noch der Aussensitzplatz an die Gebäudelänge anzurechnen. Die zulässige Gebäudelänge sei eingehalten.

Betreffend die Gebäudehöhe hält der Staatsrat im Rahmen der Prüfung der Ästhetikklausel fest, die Bauten in der Umgebung würden typischerweise ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss aufweisen, teilweise ein zusätzliches Mittelgeschoss. Er führt weiter aus, die Gebäudehöhe gehe aus den Plänen 1.4.1 Südfassade sowie 1.4.3 Nordfassade hervor. Eine konkrete Verletzung des Grenzabstandes würden die Beschwerdeführer nicht darlegen. Die Rüge sei unbegründet.

5.3

5.3.1 Der Umgebungsplan 1.2.3 (S. 94) sowie der Plan 1.2.4 des Untergeschosses (S. 93) zeigen eine Stützmauer von 4 m Länge an der Südfassade des Gebäudes. Die Pläne 1.3.2 Schnitt B-B (S. 89) und 1.4.2 Westfassade (S. 87) zeigen zudem einen Zaun entlang der Mauer und die geplante Terrainaufschüttung. Gemäss dem Plan 1.2.5 des Erdgeschosses (S. 92) sollen auf dem Platz an der Ostseite des Gebäudes auf einer Fläche von 9 m x 2 m Steinplatten (vgl. S. 81) verlegt werden.

5.3.2 Die für die Erstellung des Aussensitzplatzes notwendige Terrainveränderung sowie die Stützmauer sind Teil der von der Gemeinde bewilligten Pläne. Die Ausführungen der Beschwerdeführer, es seien auf drei Seiten Stützmauern vorgesehen und für die Geländeaufschüttung sei keine Baubewilligung beantragt worden, sind demnach unzutreffend.

5.3.3 Eine Stützmauer stellt nach der Definition der IVHB kein Gebäude oder Gebäudeteil dar. 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) und kann folglich auch keine Gebäudelänge gemäss Art. A1-4.1 Abs. 1 IVHB beeinflussen. Sie wird auch dann nicht zu einem Gebäude(teil) im Sinne der IVHB, wenn sie bis an ein Gebäude oder eine Anbaute gebaut wird (vgl. dazu das Kantonsgerichtsurteil A1 20 192 vom 23. April 2021 E. 4.6).

5.3.4 Das Bauvorhaben sieht, wie der Staatsrat festgehalten hat, einen Aussensitzplatz vor, welcher weder auf allen vier Seiten verschlossen ist, noch mit einer Decke versehen werden soll. Die Vorinstanz ist daher mit Recht zum Schluss gelangt, dass es sich beim Aussensitzplatz nicht um einen Gebäudeteil im Sinne der IVHB handelt und der Platz bei der Bestimmung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen ist.

5.4

5.4.1 Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden (Art. 7 Abs. 3 BauG). Sie 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). Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint (Erläuterungen Ziff. 2.4 [4]). Aus der obgenannten Definition der Gebäudelänge der IVHB ergibt sich, dass unter dem massgebenden Terrain liegende unterirdische Bauten bei der Festlegung der Gebäudelänge nicht einzurechnen sind (siehe oben E. 5.2.3;

ebenso BERZ / FRIGERIO, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, 7. A., 2024, S. 1460 N. 18.7.1.1).

5.4.2 Die im Baugesuchsdossier enthaltenen Pläne 1.3.1 Schnitt A-A (S. 90), 1.4.3 Nordfassade (S. 86) und 1.4.4 Ostfassade (S. 85) bestätigen, dass sich der Anbau vollständig unter dem gewachsenen Terrain (in den Plänen als rote gestrichelte Linie eingezeichnet) bzw. unter dem projektierten Terrain (in den Plänen als blau gestrichelte Linie eingezeichnet), wo dieses tiefer liegt, befindet. Daran vermögen die zusätzlichen Höhenangaben, die auf den ansonsten unverändert gebliebenen Plänen ergänzt worden sind, nichts zu ändern (vgl. S. 114 ff, S. 260 ff. und S. 300 ff.). Die in der Replik aufgestellte Behauptung der Beschwerdeführer, der Anbau komme gemäss den Plänen 40 cm über dem gewachsenen Boden zu stehen, ist unzutreffend. Als Zugang zum Abstellraum soll eine an der Westfassade sichtbare Tür im Untergeschoss dienen (vgl. Plan 1.2.4 Untergeschoss, S. 93 sowie Plan 1.4.2 Westfassade, S. 87). Wie der Staatsrat bereits festgestellt hat, muss die Erschliessung einer unterirdischen Baute nicht vollständig unter dem massgebenden resp. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (siehe oben E. 5.2.6 und 5.4.1). Der Abstellraum ist trotz der über dem massgebenden Terrain liegenden Zugangstür als vollständig unter dem massgebenden Terrain liegende unterirdische Baute zu qualifizieren.

5.4.3 Die Vorinstanz ist folglich zu Recht zum Ergebnis gelangt, dass der unterirdische Abstellraum sowie die Stützmauer und der Aussensitzplatz nicht an die Gebäudelänge anzurechnen sind. Den Planunterlagen ist eine Gebäudelänge von 11 m zu entnehmen (S. 91 ff.), womit die in Art. 59 BZR statuierte maximale Gebäudelänge von 12.50 m eingehalten ist.

5.5

5.5.1 Die maximale Gebäudehöhe in der Dorfkernzone richtet sich gemäss Art. 59 BZR nach der Höhe der benachbarten Wohngebäude. Der Grenzabstand beträgt $\frac{1}{3}$ der Fassadenhöhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Der Abstand gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie ist einzuhalten.

5.5.2 Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass die Gebäudehöhe aus den Plänen 1.4.1 Südfassade sowie 1.4.3 Nordfassade hervorgeht (vgl. S. 86 und 88). Bereits die Gemeinde hat in der Baubewilligung dargelegt, die Höhe des Gebäudes richte sich nach der Höhe der benachbarten Gebäude und der Staatsrat hat ausgeführt, das geplante Gebäude sehe gleich viele oder weniger Geschosse vor wie die benachbarten Bauwerke. Die Beschwerdeführer setzen sich mit den Ausführungen des Staatsrats nicht

auseinander und wiederholen ihre unzutreffende Behauptung, die Gebäudehöhe sei den Plänen nicht zweifelsfrei zu entnehmen. Sie legen auch nicht substantiiert dar, inwiefern Abstandsvorschriften nicht eingehalten sein sollten. Daher ist auch betreffend die Gebäudehöhe und die Grenzabstände keine Verletzung von Art. 59 BZR ersichtlich.

6.

6.1

6.1.1 Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Ästhetikklausel. Art. 59 BZR stelle eine positive ästhetische Generalklausel dar und verlange eine befriedigende Gesamtwirkung. Das geplante Gebäude habe nicht dieselben Proportionen wie die übrigen Gebäude in der Kernzone und wäre das einzige Gebäude in dieser Zone mit raumhohen Fenstern und Storen. Die Vorinstanz habe einzig auf die Gebäudelänge abgestellt und die übrigen in Art. 59 BZR genannten messbaren Kriterien nicht berücksichtigt. Das geplante Gebäude weiche erheblich von den bestehenden Bauten ab und wirke sich nachteilig auf die Umgebung aus, was bei der Interessenabwägung hätte berücksichtigt werden müssen. Indem die Vorinstanz betreffend die Anwendung von Ästhetikklauseln auf die Gemeindeautonomie verweise, ohne sich einlässlich mit der Frage der Einordnung des Bauvorhabens zu befassen, habe sie ihr Ermessen missbraucht bzw. unterschritten.

Sie ergänzen in der Replik, der Staatsrat hätte gemäss Art. 47 Abs. 1 VVRG die Rüge der Unzweckmässigkeit des Bauentscheides der Gemeinde prüfen müssen, was er unterlassen habe. Die Gemeinde und die Beschwerdegegner würden zur Begründung der Einordnung des Bauvorhabens auf Gebäude verweisen, die sich ausserhalb der Dorfkernzone befinden würden. Diese könnten nicht zum Vergleich herangezogen werden. In der Dorfkernzone liessen sich keine Bauten mit derartigen Proportionen, grosser Terrasse sowie Fenster und Storen finden. Die Gemeinde habe sich nicht detailliert mit der Thematik der Einordnung auseinandergesetzt.

6.1.2 Die Gemeinde entgegnet, sie habe die Einordnung des Bauvorhabens in das Ortsbild bejaht und dies im Bauentscheid ausführlich begründet. Das Bauvorhaben passe sich den übrigen Bauten des Dorfkerns an und beeinträchtige das Ortsbild in keiner Weise. Die Denkmalpflege und der Heimatschutz hätten keine Einwände gegen das Projekt vorgebracht. Sie habe ihr Ermessen bei der Anwendung der Ästhetik-klausel pflichtgemäss ausgeübt, ihr könne weder ein Missbrauch noch eine Überschreitung des Ermessens und auch kein willkürliches Verhalten vorgeworfen werden. Der Staatsrat habe in dieser Frage zu Recht nicht in das von ihr pflichtgemäss ausgeübte Ermessen eingegriffen.

Die Beschwerdegegner erwidern, die Beschwerdeführer würden das bereits vor der Vorinstanz Vorgebrachte wiederholen und rein appellatorische Kritik anbringen. Die Gemeinde habe einlässlich begründet, weshalb sich das Bauprojekt gut in das Ortsbild einordne. Die Beschwerdeführer hielten dem einzig ihre subjektive ästhetische Sichtweise entgegen, was nicht ausreiche. Die Beschwerdeinstanz dürfe keine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Einordnung des Bauvorhabens vornehmen. Einen Missbrauch oder eine Unterschreitung des Ermessens durch die Vorinstanz hätten die Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen vermocht.

6.2

6.2.1 Nach Art. 25 Abs. 1 BauG müssen sich Bauten und Anlagen namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Art. 25 Abs. 2 BauG verpflichtet, Bauten, Anlagen und Aussenanlagen so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild darstellen. Die Vollzugsbestimmungen sind in den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden geregelt, wobei die Gemeinden unter Einhaltung der ausschliesslich durch das kantonale Recht geregelten Definitionen strengere materielle Baupolizeivorschriften erlassen können (Art. 3 BauG).

Gemäss Art. 46 Abs. 1 BZR dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden. Art. 59 BZR statuiert für die Dorfkernzone, dass Neu-, An- oder Umbauten sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen haben. Nach Art. 48 Abs. 1 BZR sind in der erhaltenswerten Dorfzone die Fenstergrößen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung den umliegenden Bauten anzupassen.

6.2.2 Die Vorschriften über die Ästhetik bezwecken als baurechtliche Gestaltungsvorschriften – entsprechend den Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 2 lit. b und Art. 17 RPG – den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler. Generalklauseln enthalten meist ein allgemeines Verunstaltungs- oder Beeinträchtigungsverbot (negative ästhetische Generalklausel) o-

der verlangen eine gute Einordnung oder befriedigende Gesamtwirkung (positive ästhetische Generalklausel; BGE 114 Ia 343 E. 4; Bundesgerichtsurteile 1C_244/2023 vom 28. März 2024 E. 4.3, 1C_250/2023 vom 28. März 2024 E. 4.3; ZBI 8/2006, S. 426 f.).

Neben den Generalklauseln bestehen bezüglich Bauart, Material und Farbe auch spezifische Ästhetikvorschriften (HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. A., 2022, S. 355). Letzteres sind materiellrechtliche Vorschriften des Baurechts, die eine eigenständige Bedeutung haben und zur Verweigerung oder Reduktion einer Baubewilligung oder zu bestimmten Auflagen führen können (BGE 115 Ia 370 E. 5; Bundesgerichtsurteil 1P.709/2004 vom 15. April 2005 E. 2.3 mit Hinweisen; Kantonsgerichtsurteil A1 09 49 vom 17. Juli 2009 E. 4b; A1 22 98 vom 14. November 2022 E. 6.4; HALLER / KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. A., 1999, N. 653 ff.). Ästhetikvorschriften finden sich sowohl im kantonalen als auch im kommunalen Baurecht.

6.2.3 Den Gemeinden kommt bei der Anwendung von kommunalen und kantonalen Ästhetikklauseln ein von der Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 BV) geschützter Ermessensspielraum zu (BGE 145 I 52 E. 3.6; 128 I 3 E. 5b; Bundesgerichtsurteile 1C_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2; 1C_97/2014 vom 9. Februar 2015 E. 3.5 und 1P. 280/2002 vom 28. Oktober 2002 E. 3.4, je mit Hinweisen). Da der örtlichen Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Gesamtwirkung eines Bauvorhabens in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, darf die Beschwerdeinstanz trotz ihrer umfassenden Überprüfungsbefugnis nur dann einschreiten, wenn diese Würdigung sachlich nicht mehr vertretbar ist. Die Rechtsmittelbehörde darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde nur aufheben, wenn diese ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn der Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen ge-

genüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (vgl. zum Ganzen BGE 145 I 52 E. 3.6).

6.2.4 Der Beschwerdeinstanz ist es aufgrund der den Gemeinden bei der Anwendung von kommunalen und kantonalen Ästhetikklauseln zukommenden Autonomie verwehrt, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen (Bundesgerichtsurteile 1C_9/2009 vom 24. März 2009 E. 3.2; 1C_346/2007 vom 16. Mai 2008 E. 3.3.2; 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005, E. 3.2 und E. 4, in: ZBI 107/2006 S. 430; 1C_12/2007 vom 8. Januar 2008, ZWR 2014 S. 9 E. 4; siehe oben E. 6.2.3). Der Staatsrat hat daher betreffend die von den Parteien eingereichten Fotodokumentationen mit Recht dargelegt, er dürfe bei der Frage der Ästhetik nicht seine eigene Beurteilung an die Stelle der sachlich vertretbaren Beurteilung der Gemeinde setzen (siehe oben E. 4.2). Dies gilt ebenso für das neben der Überprüfung des Sachverhalts auf Rechtskontrolle beschränkte Kantonsgericht (Art. 78 lit. a VVRG).

6.3

6.3.1 Die Gemeinde hat ihren Einordnungsentscheid in der Baubewilligung begründet: Sie führt in Ziffer 2.2.3 aus, die geplante Baute füge sich aufgrund der verwendeten Materialien, Fassade und Farbe (Holz), der Dachform (Giebeldach, Naturstein) sowie auch aufgrund der Stellung, Höhe und Proportionen in das bestehende Ortsbild der Dorfkernzone ein, womit die Voraussetzungen von Art. 59 und 48 BZR sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt seien. Die Baute passe sich bezüglich Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns an. Sie sei entsprechend der Topografie nach Süden ausgerichtet, was der Ausrichtung der übrigen Häuser entspreche. Die bestehenden Bauten in der Dorfkernzone würden keine einheitliche Höhe aufweisen, auch die Geschosshöhen würden erheblich variieren. Das geplante Gebäude füge sich in Bezug auf die Höhe ohne Weiteres in das Ortsbild ein. Insbesondere aufgrund der Hanglage des Hauses falle die Gebäudehöhe auf der Nord- und Ostseite gering aus. Es solle ein mit Naturstein gedecktes Giebeldach erstellt werden, wie dies bei einem Grossteil der umliegenden Bauwerke der Fall sei. Auch in Bezug auf die Dachform sowie die dafür verwendeten Materialien füge sich die Baute ins Ortsbild ein. Dies gelte auch für die Proportionen der geplanten

Baute, welche optisch denjenigen der bestehenden Gebäude entsprächen. Für die Fassade werde Holz verwendet, auch die Mehrheit der bestehenden Gebäude würden eine Holzfassade aufweisen. Bezüglich der Fassade und des dafür verwendeten Materials weiche das Gebäude folglich ebenfalls nicht ab. Auf der Nord-, West- und Ostfassade seien kleine Fenster vorgesehen, welche bezüglich Grösse und Anordnung denjenigen der umliegenden Gebäude entsprechen würden. Dies gelte insbesondere auch für die ortsbildprägende Westfassade. Einzig auf der nicht ortsbildprägenden Südseite seien grössere Fenster vorgesehen, welche keine Auswirkungen auf das Ortsbild hätten und die nachhaltige Nutzung des Sonnenlichts erlauben würden. Folglich seien auch die Anforderungen von Art. 48 BZR erfüllt.

Die Gemeinde setzt sich in Ziff. 2.2.4 im Rahmen der Einsprachebehandlung erneut mit der Einordnung des Bauvorhabens ins Ortsbild auseinander: Sie fasst zusammen, das Bauvorhaben mit Holzfassade sowie Giebeldach mit Steinplatten unterscheide sich bezüglich Material, Farbe, Fassade und Dach nicht wesentlich von den übrigen Gebäuden. Das Gebäude sei entsprechend der Topografie nach Süden ausgerichtet und die Fenster der ortsbildprägenden Westfassade entspreche den umliegenden Bauten. Die auf der Südseite vorgesehenen Fenster seien nicht ortsbildprägend und würden eine nachhaltige Nutzung des Sonnenlichts erlauben. Die Gemeinde ergänzt, der Heimatschutz und die Denkmalpflege hätten keine negative Vormeinung abgegeben.

6.3.2 Der Staatsrat hat sich im angefochtenen Entscheid in den E. 5 ff. ausführlich mit dem Einordnungsentscheid der Gemeinde, den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen sowie der Rechtsprechung und Lehre betreffend die Anwendung von Ästhetikklauseln auseinandergesetzt (siehe oben E. 4.2). Die Vorinstanz legt schliesslich dar, sowohl die Beschwerdeführer als auch die Beschwerdegegner hätten umfangreiche Abklärungen betreffend die umliegenden Bauten getroffen, eine grosse Auswahl an Gebäuden sei von den Parteien fotodokumentiert, vermessen und kommentiert worden. Sie führt dazu aus, es sei ihr als Beschwerdeinstanz verwehrt, bei der Frage der Ästhetik ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der Gemeinde zu setzen. Das Bauvorhaben überschreite die zulässige Gebäudelänge nicht. Der Entscheid der Gemeinde betreffend die Einordnung des Bauvorhabens, insbesondere auch hinsichtlich der Fenster, verletze weder einen allgemeinen Rechtsgrundsatz in offensichtlicher Weise noch stehe er in klarem Widerspruch zum gegebenen Sachverhalt und laufe auch nicht anderweitig dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider. Von einer Überschreitung oder einem Missbrauch des Ermessens könne daher nicht die Rede sein.

6.3.3 Soweit die Beschwerdeführer der Vorinstanz mit Verweis auf Art. 47 Abs. 1 VVRG eine «Ermessensunterschreitung» bzw. einen Ermessensmissbrauch aufgrund einer unterlassenen Zweckmässigkeitsprüfung vorwerfen, so übersehen sie Art. 47 Abs. 3 VVRG, wonach die Rüge der Unzweckmässigkeit unzulässig ist, wenn die Angelegenheit in den autonomen Bereich der Gemeinde fällt. Wie oben ausgeführt, kommt den Gemeinden bei der Anwendung von kommunalen und kantonalen Ästhetikklauseln ein von der Gemeindeautonomie geschützter Ermessensspielraum zu, in welchen die Beschwerdeinstanz trotz umfassender Überprüfungsbefugnis nur dann einschreiten darf, wenn diese Würdigung sachlich nicht mehr vertretbar ist (siehe oben E. 6.2.3 f.). Die Abänderung eines vertretbaren und nicht rechtsverletzenden Einordnungsentscheides der kommunalen Baubehörde wäre ein unzulässiger Eingriff in deren Ermessen und würde eine Überschreitung der Kognitionsbefugnis durch die Beschwerdeinstanz darstellen, was willkürlich wäre (vgl. BGE 116 III 70 E. 2b; 113 Ib 376 E. 7a; 104 Ia 408 E. 5). Die Beschwerdeinstanzen würden mit der Ausdehnung ihrer gesetzlichen Prüfungsbefugnis die Gemeindeautonomie verletzen (ZWR 2014 S. 12; Bundesgerichtsurteil 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005, publ. in: ZBI 107/2006 S. 430, E. 4 und 4.3).

6.4 Betreffend die Kritik der Beschwerdeführer, das Bauvorhaben mit Terrasse sei überdimensioniert, kann auf das bereits zur Gebäudelänge und -höhe Gesagte verwiesen werden (S. 5.1 ff.): Das Gebäude hält entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer die in Art. 59 BZR vorgegebene maximale Gebäudelänge ein, der Vorplatz mit Stützmauer stellt keinen Gebäudeteil dar. Die Gemeinde verweist in der Baubewilligung auf die fehlende einheitliche Höhe der bestehenden Gebäude und deren variierende Geschosszahl sowie der geringen Gebäudehöhe auf der Nord- und Ostseite des Bauvorhabens aufgrund der Hanglage des Gebäudes und gelangt zum Ergebnis, das geplante Gebäude füge sich in Bezug auf die Höhe ohne Weiteres in das Ortsbild ein. Dies kann anhand der Planunterlagen nachvollzogen werden und ist sachlich vertretbar.

6.5 Die Beschwerdeführer stören sich weiter an den Fenstern und Storen. Die Gemeinde begründet in der Baubewilligung, auf der nicht ortsbildprägenden Südseite des Gebäudes seien grössere Fenster vorgesehen, welche keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hätten und die nachhaltige Nutzung des Sonnenlichts erlauben würden. Die übrigen kleinen Fenster, insbesondere auf der ortsbildprägenden Westfassade, entsprächen bezüglich Grösse und Anordnung denjenigen der umliegenden Gebäude. Die Kritik der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe einzig auf die Gebäudelänge abgestellt und die übrigen in Art. 59 BZR genannten messbaren Kriterien nicht berücksichtigt, geht fehl: Weder Art. 59 noch Art. 48 BZR hält maximale Masse für die Fenster fest oder

verbietet Storen. Auch der Einwand, Gebäude ausserhalb der Dorfkernzone dürften nicht zum Vergleich herangezogen werden, geht fehl: Die Gemeinde hat in ihrem Einordnungsentscheid nicht Bezug auf einzelne Gebäude genommen (S. 109 ff.). Erst in der Stellungnahme an den Staatsrat vom 9. Juni 2023 nennt sie einzelne Gebäude angrenzend zur oder nahe der Dorfkernzone mit grösseren Fenstern (S. 247 f.). Im Übrigen ist es nicht sachfremd, bei der Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens auch Gebäude zu berücksichtigen, welche sich in der Nähe befinden, aber nicht zur Dorfkernzone, sondern zu einer anderen angrenzenden Bauzone gehören: Art. 25 Abs. 1 BauG verlangt eine Einordnung in die gesamte bauliche und landschaftliche Umgebung, welche bei kleinräumigen Verhältnissen nicht beschränkt auf eine einzelne Nutzungszone beurteilt werden kann. Weiter ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde betreffend die Fenstergrösse die lokalen ästhetischen Interessen (kleine Fenster) den privaten Interessen der Baugesuchsteller (mehr Sonnenlicht) gegenüberstellt. Dass sich die Gemeinde bei ihrem Entscheid, wonach die grösseren Fenster der nicht ortsbildprägenden Südfassade die bessere Nutzung des Sonnenlichts erlauben und sich nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirken, von unsachlichen Erwägungen hat leiten lassen, oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit oder übergeordnetes Gesetzesrecht verletzt, ist nicht ersichtlich. Die Gemeinde hat folglich von ihrem Ermessen bei der Anwendung der Ästhetikvorschriften pflichtgemäss Gebrauch gemacht.

6.6 Der Staatsrat ist nach dem Gesagten zu Recht zum Ergebnis gelangt, der Einordnungsentscheid der Gemeinde verletze keinen allgemeinen Rechtsgrundsatz in offensichtlicher Weise, stehe nicht in klarem Widerspruch zum gegebenen Sachverhalt und laufe auch nicht anderweitig dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider, weshalb kein Ermessensfehler vorliege.

7.

7.1

7.1.1 Die Beschwerdeführer rügen, der Parkplatz sei nicht nachgewiesen und verweisen auf Art. 215 Abs. 1 StrG. Es sei keine Bewilligung für einen Parkplatz erteilt und kein Baugesuch dafür eingereicht worden. Die Eintragung im Grundbuch als Bedingung in der Baubewilligung festzulegen, genüge nicht. Art. 5 BZR und Art. 219 StrG verlange eine Baubewilligung für den Parkplatz und eine Eintragung des Parkplatzbenutzungsrechts zugunsten der Gemeinde.

7.1.2 Die Gemeinde entgegnet, der von den Beschwerdeführern zitierte Art. 215 Abs. 1 StrG sei nicht einschlägig. Art. 55 BZR sei anwendbar, welcher die Errichtung eines

Parkplatzes pro Wohnung verlange. Mit der Auflage, den Parkplatz im Grundbuch einzutragen, sei dies sichergestellt. Es sei weder im BZR noch im Baugesetz eine Reihenfolge vorgesehen, wonach der Parkplatz bewilligt sein müsse, bevor das Baugesuch für den Wohnbau behandelt werden könne. Gemäss Art. 30 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 31 BZR müsse ein Parkplatz sichergestellt und bei Baubeginn spätestens bei Fertigstellung der Baute vollendet sein.

Die Beschwerdegegner argumentieren, der Parkplatz werde auf der Parzelle Nr. xxx1 erstellt, welche in ihrem Eigentum sei. Der Parkplatz liege direkt an der A _____strasse. Die Gemeinde habe in der Baubewilligung die Eintragung im Grundbuch verfügt. Die befahrbare Strasse müsse nicht direkt bis zum Baugrundstück reichen, es genüge, in hinreichende Nähe zu gelangen.

Die Beschwerdeführer bringen in der Replik vor, Art. 215 StrG sei gemäss Rechtsprechung des Kantonsgerichts auf das vorliegende Bauprojekt anwendbar. Gemäss Art. 219 Abs. 2 StrG müsse ein Parkplatzbenutzungsrecht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Eine Dienstbarkeit mit dem Namen «Parkplatz» existiere nicht und es sei belanglos, in wessen Eigentum sich das Grundstück befinde. Der Nachweis des Parkplatzes müsse vor der Erteilung der Baubewilligung erbracht sein. Die Gemeinde dupliziert, betreffend Parkplatz sei in Art. 31 Abs. 3 BZR festgehalten, die benötigten Rechte müssten bei Baubeginn erworben sein. Der von den Beschwerdeführern zitierten Rechtsprechung liege ein gänzlich anderer Sachverhalt zugrunde.

7.1.3 Der Staatsrat hat dargelegt, Gegenstand des Verfahrens sei der Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. xxx der Beschwerdegegner. Es sei daher nur die Erschliessung der streitbetroffenen Parzelle Nr. xxx zu prüfen, die Erschliessung der benachbarten Parzelle Nr. xxx4 bilde nicht Streitgegenstand. Die Gemeinde habe in der Baubewilligung zu Recht festgehalten, dass bei der Beurteilung einer hinreichenden Erschliessung im Rahmen eines konkreten Bauprojekts nicht ein hypothetischer Erschliessungsbedarf weiterer Bauparzellen berücksichtigt werden müsse und die Qualifikation der Strasse nach B _____ im Rahmen der Nutzungsplanung zu klären sei.

Weiter hat die Vorinstanz ausgeführt, der Zugang erfolge von Westen her, was aus dem Situationsplan ersichtlich sei. Es bestehe gemäss Grundbuchauszug ein eingetragenes Durchgangsrecht zulasten der Liegenschaften Nrn. xxx5 und xxx6. Es genüge, wenn die Zufahrt hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse müsse nicht bis zum Gebäude oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen. Es genüge, wenn die Nutzer mit dem Motorfahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel in

hinreichende Nähe und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gelangen könnten. Die Gemeinde habe die Erschliessung korrekterweise unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten beurteilt. Sie habe festgehalten, die Groberschliessung über die A _____strasse mitsamt Feinerschliessung über einen Fussweg sei ausreichend und verweise auf die enge Dorfstruktur im Bergdorf sowie das bestehende Ortsbild in der Dorfkernzone. Der Gemeinde komme hierbei ein grosses Ermessen zu, welches sie pflichtgemäss ausgeübt habe. Eine gefährliche Überbelastung durch Mehrverkehr stehe bei einem Einfamilienhaus gar nicht im Raum.

Die Vorinstanz hält weiter fest, die Zufahrt zum Parkplatz auf der Parzelle Nr. xxx1 erfolge über die A _____strasse (Parzelle Nr. xxx7). Von dieser führe der Weg zu Fuss weiter nördlich über die Verzweigung zum B _____weg (Parzelle Nr. xxx8) zum mittels Durchgangsrecht gesicherten Weg über die Parzellen Nrn. xxx5 und xxx6. Die Distanz von 147 m zwischen dem Wohnhaus gelte vorliegend als hinreichend nahe im Sinne der Rechtsprechung. Den Beschwerdeführern sei zwar zuzustimmen, dass Parkplätze bewilligungspflichtig seien. Die gesetzlichen Bestimmungen sähen aber keine Chronologie vor, den Parkplatz vor der Einreichung des Baugesuches für ein Wohnhaus bewilligen zu lassen. Mit der Bedingung in der Baubewilligung, der Parkplatz sei im Grundbruch einzutragen, sei dieser bzw. dessen Nutzung hinreichend sichergestellt.

7.2

7.2.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und dass das Land erschlossen ist (lit. b). Die Erschliessung von Land verlangt nach Art. 19 Abs. 1 RPG unter anderem, dass eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Die Erschliessungen müssen den gesetzlichen Anforderungen genügen und technisch sowie rechtlich sichergestellt sein (Art. 4 Abs. 1 BauV). Gemäss Art. 4 Abs. 3 BauV gilt bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden die Erschliessung als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Nach Art. 26 Abs. 1 lit. i BauV ist im Baugesuch die Zufahrt oder der Zugang von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme von fremdem Boden zu bezeichnen. Art. 6 Ziff. 2 lit. j BZR enthält eine fast gleichlautende Bestimmung.

7.2.2 Eine Zufahrt ist nach Art. 19 Abs. 1 RPG hinreichend, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollten verkehrssicher sein, das heisst die Sicherheit der Fahrzeuglenker sowie der übrigen Benützer sicherstellen, und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (zum Ganzen BGE 136 III 130 E. 3.3.2; 121 I 65 E. 3a; Bundesgerichtsurteile 1C_379/2019 vom 7. August 2020 E. 3.3; 1C_226/2019 vom 24. April 2020 E. 5.1; Kantonsgerichtsurteil A1 16 224 vom 31. März 2017 E. 5.1; JEANNERAT, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 26 ff. zu Art. 19 RPG; JOMINI, in: Kommentar zum RPG, AEMISEGGER ET AL. [Hrsg.], 2010, N. 19 zu Art. 19 RPG).

Die Zufahrt hat sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen soll (BGE 121 I 65 E. 3a). In einzelnen Gebieten kann der alleinige Zugang mittels Fussweg, Eisen- oder Seilbahn als hinreichend betrachtet werden, wobei Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) für Wohnzonen grundsätzlich einen Anschluss an das Strassennetz verlangt (JOMINI, a. a. O., N. 18 zu Art. 19 RPG). Die befahrbare Strasse muss aus bundesrechtlicher Sicht nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (Bundesgerichtsurteil 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 5.3 mit Hinweisen).

7.2.3 Die Pflichten im Zusammenhang mit Parkplätzen (obligatorische Einrichtung, Anzahl, Abmessungen, Standort, gemeinsame Flächen, Ausnahmeregelungen und Ersatzleistungen) werden durch die Strassengesetzgebung und die kommunalen Reglemente geregelt (Art. 30 Abs. 1 BauG). Die Gemeinden können in ihrem BZR eine Pflicht zur Einrichtung von Parkplätzen für alle Arten von Fahrzeugen vorsehen, namentlich solche für Fahr- und Motorräder. Sie können ebenfalls vorschreiben, dass die Parkplätze für

bestimmte Typen von Bauten und Anlagen unterirdisch erstellt werden müssen (Art. 30 Abs. 2 BauG).

7.2.4 Gemäss Art. 215 Abs. 1 StrG hat der Bauherr, sofern die Verhältnisse es erfordern, bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage, deren Benützung einen namhaften Motorfahrzeugverkehr zur Folge hat, die erforderlichen Abstellplätze und Zufahrten für Motorfahrzeuge der Benützer und Besucher der Anlage zu schaffen, und zwar auf privatem Grund, nötigenfalls ausserhalb der Bauzone. Gemäss Art. 219 Abs. 1 StrG kann der Eigentümer seiner Pflicht, Abstellplätze auf Privatboden zu erstellen, auch genügen, indem er sie auf fremden Grundstücken errichten lässt oder sich an der Schaffung gemeinsamer Abstellflächen beteiligt, dies jedoch unter der Bedingung, dass sie nicht zu weit von seinem Grundstück entfernt sind und die Berechtigten sie zu jeder Zeit benützen können. Das Recht, auf einem fremden Grundstück einen Abstellplatz zu errichten, ist im Grundbuch als Dienstbarkeit zugunsten der Bau-parzelle und zulasten der Nachbarparzelle eintragen zu lassen, wobei die Dienstbarkeit ebenfalls zu Gunsten der Standortgemeinde einzutragen ist (Art. 219 Abs. 2 StrG). Die Gemeinden können auf dem Reglementsweg bestimmen, dass die Bauherrschaft, die ausreichende Parkplätze nicht bereitstellen kann, der Gemeinde eine angemessene, zweckgebundene Ersatzabgabe zu leisten hat (Art. 221a Abs. 1 StrG).

Gemäss Art. 55 lit. a BZR sind bei Neubauten und grösseren Umbauten in den dorfge-bieten auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen, wobei auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privatem Grund zu entfallen hat. Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten (Art. 55 lit. b BZR).

7.3

7.3.1 Der Zugang vom B _____weg zur Parzelle Nr. xxx ist mittels Durchgangs-recht über die Parzellen Nrn. xxx5 und xxx6 gesichert (S. 99). Die befahrbare Strasse muss, wie oben dargelegt, nicht bis zum Baugrundstück reichen. Die Beschwerdeführer bringen nicht vor, dass die Erschliessung der Parzelle Nr. xxx über einen Fussweg un-genügend sei oder die Distanz zur A _____strasse bzw. zum vorgesehenen Park-platz zu gross sei und dies ist auch nicht ersichtlich. Es kann diesbezüglich auf die Auf-führungen der Vorinstanz verwiesen werden (siehe oben E. 7.1.3).

Die Gemeinde geht folglich mit ihrer Ansicht fehl, für die Erstellung der Parkplätze sei nur das BZR anwendbar: Sowohl die Bestimmungen des StrG als auch diejenigen des BZR sind zu berücksichtigen.

7.3.2 Die Gemeinde hat in der Baubewilligung vom 27. März 2023 in Ziff. 3.2 des Entscheiddispositivs unter dem Titel «Bedingungen» unter anderem Folgendes verfügt (S. 109):

«Ein Parkplatz ist in der näheren Umgebung nachgewiesen. Dieser ist im Grundbuch einzutragen.»

Die Vorinstanz und die Gemeinde erachten die gesetzlichen Anforderungen betreffend die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen damit als erfüllt, was die Beschwerdeführer bestreiten. Nachfolgend ist zu prüfen, wie es sich damit verhält:

7.3.2.1 Die Planunterlagen des Baugesuchs enthalten zwar einen Situationsplan «Auszug Plan für das Grundbuch» der Parzelle Nr. xxx1 an der A _____ strasse, wonach auf dieser Liegenschaft im Eigentum der Beschwerdegegner ein Parkplatz mit der Länge 5.50 m und der Breite 2.50 m erstellt werden soll (S. 83). Es liegen jedoch keine Projektpläne für den Parkplatz auf der Parzelle Nr. xxx1 vor, aus denen z. B. hervorgeht, wie die Zufahrt zur Strasse erstellt wird, ob Terrainveränderungen vorgenommen werden oder welche Art von Belag der Parkplatz aufweisen soll. Das Baugesuch der Beschwerdegegner betrifft nur den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. xxx, der Parkplatz auf der Parzelle Nr. xxx1 ist nicht Teil des Gesuchs (S. 104 ff.). Daher ist den Beschwerdeführern zuzustimmen, dass keine Baubewilligung für den auf der Parzelle Nr. xxx1 vorgesehenen Parkplatz vorliegt, obwohl dafür nach Art. 34 BauG und Art. 16 ff. BauV sowie Art. 5 Ziff. 3 lit. c BZR eine Baubewilligung benötigt wird. Daran vermag auch der von der Gemeinde zitierte Art. 31 Satz 3 BZR nichts zu ändern: Die Bestimmung hält betreffend Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden fest, dass die Erschliessung als sichergestellt gilt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist, wobei die benötigten Rechte bei Baubeginn erworben sein müssen. Diese Bestimmung bezieht sich, wie Art. 219 Abs. 2 StrG, auf den Erwerb einer Dienstbarkeit und erklärt weder Parkplätze noch andere Erschliessungsanlagen für baubewilligungsfrei.

7.3.2.2 Da für den Parkplatz auf der Parzelle Nr. xxx1 noch keine Baubewilligung vorliegt, ist nicht gesichert, dass dieser erstellt werden kann. Die Formulierung in der Baubewilligung, der Parkplatz sei nachgewiesen, ist daher unzutreffend. Das Kantonsgericht hält jedoch fest, dass die Baubewilligung für die Erstellung des Einfamilienhauses auf

der Parzelle Nr. xxx nicht verweigert werden darf, selbst wenn sich die Erstellung des Parkplatzes auf der Parzelle Nr. xxx1 als nicht möglich erweisen sollte: Gemäss Art. 221a Abs. 1 StrG i.V.m. Art. 55 lit. b BZR ist eine Ersatzabgabe zu leisten, sollte die Errichtung von Parkplätzen nicht möglich sein (vgl. zur Parkplatzerersatzabgabe das Kantonsgerichtsurteil A1 13 399 vom 17. Juli 2014 E. 8.1 ff.). Es handelt sich bei der Pflicht zur Erstellung des Parkplatzes nicht um eine Bedingung, sondern um eine Auflage, deren Nichterfüllung den Bestand der Baubewilligung nicht berührt; die Auflage kann allenfalls mit den Instrumenten des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden (RUCH, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, N. 21 zu Art. 22 RPG).

7.3.2.3 Art. 219 Abs. 2 StrG statuiert, dass im Grundbuch eine Dienstbarkeit zugunsten der Bauparzelle und zulasten der Nachbarparzelle eintragen zu lassen ist, sofern der Abstellplatz nicht auf der Bauparzelle, sondern auf einem anderen Grundstück errichtet wird. Zudem verlangt die Bestimmung, dass die Dienstbarkeit ebenfalls zugunsten der Standortgemeinde einzutragen ist. Dass die Beschwerdegegner sowohl Eigentümer der Bauparzelle Nr. xxx als auch der Parkplatzparzelle Nr. xxx1 sind, ändert nichts an dieser Eintragungspflicht. Die Beschwerdeführer bringen daher zu Recht vor, dass das Nutzungsrecht zulasten der Parzelle Nr. xxx1 und zugunsten der Parzelle Nr. xxx und der Gemeinde im Grundbuch einzutragen ist. Die Formulierung in der Baubewilligung, der Parkplatz sei im Grundbuch einzutragen, ist folglich unpräzise.

7.3.2.4 Nach dem Gesagten wird die Baubewilligung mit folgender Auflage ergänzt:

«Ein Parkplatz ist auf der Parzelle Nr. xxx1 zu erstellen, sofern die dafür notwendige Baubewilligung erteilt wird. Das Parkplatznutzungsrecht zulasten der Parzelle Nr. xxx1 und zugunsten der Parzelle Nr. xxx sowie der Gemeinde Z _____ ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Kann der Parkplatz nicht erstellt werden, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung einer Ersatzabgabe gemäss Art. 55 lit. b BZR zu verpflichten.»

8.

8.1 Die Beschwerdeführer rügen schliesslich eine Verletzung von Art. 27, 28 und 29 BauV. Das Baubewilligungsgesuch habe keinen von einem Geometer erstellten Situationsplan enthalten und der nachgereichte Plan sei nicht unterzeichnet, was Art. 27 Abs. 1 BauV widerspreche. Der Situationsplan erfülle die Anforderungen an den Inhalt gemäss Art. 28 BauV nicht: Er enthalte weder die Nutzungszone, Verkehrswege, Strassenamen noch die Namen der Eigentümer der Nachbarparzellen. Auch der im Terrain kontrollierbare Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten und der Zugang fehle. Die Strassen- und Grenzabstände, die Trink- und Abwasserleitungen sowie Energieversorgung

würden fehlen oder seien unvollständig. Die Projektpläne würden die Anforderungen von Art. 29 Abs. 1 lit. c und d BauV nicht erfüllen, da die erforderlichen Angaben zum gestalteten Boden und den Erdverschiebungen nicht aus den Plänen hervorgingen.

8.2 Die Beschwerdegegner erwidern, die Behauptung der Beschwerdeführer, ein Geometerplan sei nicht unterzeichnet und ihr rechtliches Gehör verletzt worden, sei haltlos und rechtsmissbräuchlich. Seit 2021 würden die Beschwerdeführer die Erstellung des Eigenheims verhindern und das Projekt sei bereits zweimal vom Staatsrat beurteilt worden, die Beschwerdeführer hätten das Baudossier eingehend studieren können. Das Baugesuch und insbesondere die Pläne seien vollständig und würden das Bauprojekt detailliert erklären.

Die Gemeinde hält fest, die Pläne enthielten alle erforderlichen Angaben. Es lägen keine formellen Mängel vor. Die Beschwerdeführer hätten alle Unterlagen einsehen und sich dazu äussern können.

8.3 Der als «Situationsplan» bezeichnete Plan enthält in der Tat keine Unterschrift des Geometers (S. 84). Der vom Geometerbüro C _____ AG am 11. Januar 2023 erstellte Plan «Auszug Plan für das Grundbuch» enthält jedoch in der oberen rechten Ecke die Unterschrift des Geometers D _____ inklusive Datum (S. 96), wie es Art. 27 Abs. 1 BauV vorsieht. Aus diesem Plan ist der Zugang zur Parzelle Nr. xxx über den B _____weg (Parzelle Nr. xxx8) und die Nachbarparzellen Nrn. xxx5 und xxx6 ersichtlich (gelb markiert). Für den Parkplatz auf der Parzelle Nr. xxx1 liegt ein eigener Plan vor, der ebenfalls vom Geometer unterzeichnet ist (S. 83). Auch der Verlauf der Leitungen für Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser und Energieversorgung sowie die Abstände sind im Plan «Auszug Plan für das Grundbuch» ersichtlich (S. 96). Diese Angaben sind ebenfalls im Situationsplan enthalten (S. 84). Auch der Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten ist im vom Geometer unterzeichneten Plan vorhanden; der Fixpunkt 1'453.17 m. ü. M. ist auf dem B _____weg an der Grenze zur Parzelle Nr. xxx9 zu finden (S. 96). Die Nutzungszone, nämlich die Dorfzone D, sowie die Namen der Eigentümer der Nachbarparzellen sind auf der Rückseite des Plans vermerkt, was der Leserlichkeit des Plans dient. Die Behauptung, die Anforderungen an den Inhalt des Situationsplans gemäss Art. 28 BauV seien nicht erfüllt, ist unzutreffend. Dass der vom Geometer unterzeichnete Situationsplan als «Auszug Plan für das Grundbuch» bezeichnet wird, vermag daran nichts zu ändern.

8.4 Aus den Projektplänen gehen, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, das massgebende Terrain, der gestaltete Boden und die Umgebungsgestaltung inklusive

Terrainveränderung, Stützmauer und Aussensitzplatz hervor. Es kann hierzu auf das bereits Gesagte verwiesen werden (siehe oben E. 5.3 ff.). Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Projektpläne die Anforderungen von Art. 29 Abs. 1 lit. c und d BauV nicht erfüllen sollten.

9.

9.1 Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen 7.3 ff. teilweise gutgeheissen. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats wird betreffend die Erstellung des Parkplatzes in diesem Punkt aufgehoben und die Baubewilligung wird mit der Auflage gemäss der Erwägung 7.3.2.4 ergänzt. Die Anpassung ist jedoch insgesamt marginal. Im Übrigen wird die Beschwerde 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.

9.2 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). Den Behörden des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis und ohne dass es sich um ihr Vermögensinteresse handelt, als Parteien oder Vorinstanzen in einem Verfahren auftreten, werden in der Regel keine Kosten auferlegt (Art. 89 Abs. 4 VVRG). Vorliegend obsiegen die Beschwerdeführer in einem Nebenpunkt (Parkplatz) und unterliegen in allen übrigen Punkten betreffend die Hauptbegehren (rechtliches Gehör, Ästhetik, Gebäudelänge und Gebäudehöhe, Planunterlagen). Daher haben sie 4/5 der Kosten zu tragen. 1/5 der Kosten werden den Beschwerdegegnern auferlegt. 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. 280.00 und Fr. 5'000.00 (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1'500.00 festgesetzt, welche zu 1/5 (Fr. 300.00) den Beschwerdegegnern und zu 4/5 den Beschwerdeführern (Fr. 1'200.00) auferlegt wird. Die Gerichtskosten werden mit dem von den Beschwerdeführern bezahlten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet und die Differenz von Fr. 300.00 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

9.3 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 berechtigte Partei sowie ihre Anwaltskosten (Art. 4 GTar), die in Anwendung der Art. 27 ff. GTar festzusetzen sind und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1'100.00 und Fr. 11'000.00 betragen (Art. 39 GTar). Aufgrund des Umfangs, des geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles ist den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern zulasten der Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 500.00 und den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern zulasten der Beschwerdeführer eine solche von Fr. 2'000.00 zuzusprechen. Diese reduzierten Parteientschädigungen können gegenseitig verrechnet werden, weshalb die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern noch den Saldo von Fr. 1'500.00 zu bezahlen haben.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.00 werden zu 4/5 (Fr. 1'200.00) V _____ und W _____ und zu 1/5 (Fr. 300.00) X _____ und Y _____ unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3. Nach Verrechnung mit dem von V _____ und W _____ geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 wird diesen die Differenz von Fr. 300.00 zurückerstattet.
4. Den Parteien werden jeweils reduzierte Parteientschädigungen zugesprochen, die gegenseitig verrechnet werden können. V _____ und W _____ haben einen Parteientschädigungssaldo von Fr. 1'500.00 an X _____ und Y _____ zu bezahlen.
5. Das Urteil wird V _____ und W _____, X _____ und Y _____, der Einwohnergemeinde Z _____ und dem Staatsrat des Kantons Wallis schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 3. Juli 2025