

A1 20 195

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 _____ **und Y** _____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt
M _____,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, Vorinstanz,

STADTGEMEINDE A _____,

Z _____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt **N** _____, ,

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 30. September 2020.

Sachverhalt

A. Z _____ 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. X _____ und Y _____, 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. X _____ und Y _____ 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 teilweise gut und schrieb das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung infolge Gegenstandslosigkeit ab.

C. Gegen den Entscheid des Staatsrates erhoben X _____ und Y _____ (Beschwerdeführer) am 9. November 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellten folgende Rechtsbegehren:

- " Es sei der vom Staatsrat Wallis am 30. September 2020 unter Verfahrensnummer xxx gefällte Entscheid wegen unrichtiger Rechtsanwendung, Willkür und Verweigerung des rechtlichen Gehörs an die Vorinstanz zurückzuweisen, dies zum Zwecke einer Neuauflage des relevanten Bauprojektes; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer auf die Entschädigung)."

Die Beschwerdeführer rügten vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Vorinstanz habe sich mit mehreren in der Verwaltungsbeschwerde vorgebrachten Punkten nicht auseinandergesetzt. Zudem sei kein Beweisverfahren durchgeführt worden, obwohl dies zur Klärung des rechtlich erheblichen Sachverhalts unabdingbar gewesen sei.

Weiter rügten die Beschwerdeführer eine falsche Rechtsanwendung und eine unvollständige Feststellung des Sachverhalts. Die Vorinstanz habe übersehen, dass der Kanton Wallis der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SGS/VS 705.101) beigetreten sei, welche kantonales und kommunales Recht breche. Art. 1-2-4 IVHB sei nicht konsequent angewendet worden. Es sei ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten, da die Mauern Bestandteil der Garage seien. Die Baupläne seien unvollständig und die Visualisierung des Bauprojekts

erweise sich als ungenügend. Die Pläne seien so ungenau, dass sich die konkreten Masse der Baute sowie die Grenzabstände nicht feststellen liessen. Die Pläne enthielten mehrheitlich keine Masse und auch die Dimensionen seien nicht nachvollziehbar. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, die Mauer müsse gemäss Art. 43 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Stadtgemeinde A _____ vom 22. Mai 2006 (letzte Änderung genehmigt durch den Staatsrat am 23. Juni 2010; fortan: BZR) nur einen Abstand von 1.19 m einhalten, sei nicht richtig. Die Mauer müsse gemäss Art. 7 Abs. 1 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 (BauG; SGS/VS 705.1) den Grenzabstand einhalten, welcher 3 m betrage. Zudem habe die Vorinstanz Art. 20 Abs. 3 BZR willkürlich ausgelegt, wonach Garagen Abstände von 4 bzw. 5 m vom Strassenrand einzuhalten hätten. Jede Strasse habe am Ende einen Wendepplatz als Verkehrskonzept, wobei Privatstrassen gemäss kantonalem Strassenverkehrsgesetz öffentlichen Strassen gleichgestellt seien. Es sei nicht zulässig, dass der Beschwerdegegner und die Eigentümer der Parzelle Nr. xx2 bilateral die Löschung der Dienstbarkeit betreffend einen Wendepplatz vereinbart hätten, welcher auch anderen Anrainern der Privatstrasse zugutegekommen sei.

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. Z _____ (Beschwerdegegner) liess sich am 11. Dezember 2020 vernehmen und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, die Auferlegung der Kosten an die Beschwerdeführer und eine Parteientschädigung. Er verwies auf seine Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 3. November 2020 gegen den Entscheid des Staatsrats vom 30. September 2020 (Verfahren A1 20 192). Er entgegnete den Beschwerdeführern, der Staatsrat habe keineswegs übersehen, dass der Kanton der IVHB beigetreten sei, er verweise in seinem Entscheid auf diese. Die IVHB beschränke sich auf die Festlegung begrifflicher Definitionen. Sie gebe keinen absoluten Werte vor und äussere sich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen werde. Die Beschwerdeführer würden zudem verkennen, dass die Dienstbarkeit - ein Benutzungsrecht Wendepplatz/Abstellplatz - zugunsten der Parzelle Nr. xx5 und zulasten der Parzelle Nr. xx3 bestehe. Die jetzige Situation (Kette entlang der Strasse und Zaun entlang der Grenze) verunmögliche dem Beschwerdegegner die Ausübung dieser Rechte, er werde zivilrechtliche Schritte einleiten.

F. Die Gemeinde liess sich am 14. Dezember 2020 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde. 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 der Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV; SGS/VS 705.100) 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 stellten 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. Die Beschwerdeführer replizierten am 23. Februar 2021 und hielten an ihrem Antrag fest. Sie erwiderten dem Beschwerdegegner, in der Botschaft des Staatsrats zur Bauverordnung werde auf Ziff. 2.4 IVHB verwiesen und ausgeführt, dass nur teilweise unterirdische Bauten ausnahmslos die ordentlichen Bauabstände einhalten müssten. Es liege kein unterirdischer Bau vor, der Grenzabstand von drei Metern sei einzuhalten. Es bestehe auch kein Grenzbaurecht. Die Visualisierung des Bauprojekts sei absolut ungenügend, der Staatsrat habe anhand der Baupläne die Höhe der Stützmauer 2 nicht feststellen können. Weiter hielten die Beschwerdeführer an ihrer Rüge fest, dass Art. 20 Abs. 3 BZR nicht eingehalten sei und bestritten die Ausführungen des Beschwerdegegners betreffend Dienstbarkeit und Wendeplatz; es gehe um die Anforderungen an das öffentliche Verkehrskonzept. Sie stellten zudem in Abrede, dass sie dem Beschwerdegegner die Ausübung einer zu Gunsten seines Grundstücks bestehenden Dienstbarkeit verunmöglichen würden. Die Dienstbarkeit zu Gunsten der Parzelle Nr. xx5 belaste die

Parzelle Nr. xx2. Sie hätten sich weder querulatorisch noch rechtsmissbräuchlich verhalten.

Der Gemeinde entgegneten die Beschwerdeführer, dass die Stützmauer 1 Fassencharakter habe und einen Grenzabstand von 3 Metern einzuhalten habe. Für ihre Praxis finde sich keine rechtliche Grundlage und der Hinweis auf Art. 6 BauV sei unbehelflich. Die Mauer weise gegenüber dem gewachsenen Terrain der Parzelle Nr. xx3 sehr wohl eine Höhe auf. Die Beschwerdeführer legten schliesslich dar, dass neben dem Bauprojekt des Beschwerdegegners ihre Nachbarn D _____ und E _____ beabsichtigten, auf der Parzelle Nr. xx2 ein Einfamilienhaus zu bauen und eine gemeinsame Ortsschau mit allen Parteien durchgeführt worden sei. Die Gemeinde habe richtigerweise bemerkt, dass sämtliche Parteien in beide Bauverfahren involviert seien. Es erscheine notwendig, in den Beschwerdeverfahren betreffend die beiden Bauprojekte gleichzeitig zu entscheiden.

H. Der Beschwerdegegner duplizierte am 18. März 2021 und bestritt die Ausführungen der Beschwerdeführer. Er ergänzte, das Konkordat äussere sich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen werde; es beschränke sich auf begriffliche Definitionen. Art. 7 Abs. 1 BauG sei nicht massgebend, unterirdische Bauten könnten an die Grenze gebaut werden. Die Stützmauer 1 liege unter dem massgebenden Terrain und weise gegenüber der Parzelle Nr. xx3 keine sichtbare Höhe auf.

I. Die Gemeinde duplizierte am 1. April 2021 und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Sie führte aus, die Stützmauer 1 sei nicht Teil der Garage. Für Stützmauern sei kein Grenzabstand definiert, dieser werde nur für Gebäude definiert. Die Stützmauer 1 halte Art. 30 und Art. 43 BZR ein. Auch die Stützmauer 2 halte Art. 43 BZR ein. Ihre Höhe betrage 1 m, was aus den Plänen ersichtlich sei. Eine gemeinsame Ortsschau sei kein Grund, die beiden Bauverfahren nicht unabhängig voneinander zu führen.

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. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Staatsratsentscheids und als Miteigentümer des an die Bauparzelle grenzenden Grundstücks durch diesen berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass 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. Das Kantonsgericht hat die von den Beschwerdeführern eingereichten Belege sowie die vom Beschwerdegegner eingereichten Beilagen 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. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Vorinstanz habe sich mit mehreren in der Verwaltungsbeschwerde vorgebrachten Punkten nicht auseinandergesetzt. Namentlich sei vorgebracht worden, dass ein einseitiges Grenzbaurecht unzulässig sei, dass es sich um eine Grenzmauer und nicht um eine Stützmauer handle, dass kein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart worden sei, dass das von der Gemeinde bewilligte Baugesuchdossier gravierende rechtliche und technische Divergenzen aufweise und dass die zwei Grenzmauern das Grundeigentum verletzen

und kein Grenzbaurecht vereinbart worden sei. Zudem kritisierten die Beschwerdeführer, dass kein Beweisverfahren durchgeführt worden sei, obwohl dies zur Klärung des rechtlich erheblichen Sachverhalts unabdingbar sei. Es sei kein Protokoll der Ortsschau erstellt worden, was die Dokumentationspflicht verletzte.

Die Gemeinde führt dazu aus, an der Ortsschau, die aufgrund von sehr emotionalen Äusserungen nach einer halben Stunde abgebrochen worden sei, seien keine neuen Argumente vorgebracht worden. Auch der Beschwerdegegner erwidert, es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Ortsschau der Klärung des rechtserheblichen Sachverhalts hätte dienen können, das Studium der Baugesuchunterlagen und der rechtlichen Grundlagen genüge zur Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts. Die Ortsschau habe eher den Zweck gehabt, eine allfällige Einigung zu erzielen, welche nicht zustande gekommen sei. Neue rechtliche Aspekte seien nicht aufgeworfen worden. Die Vorinstanz habe mit Recht festgehalten, dass die Ortsschau keinen Einfluss auf den Verfahrensausgang gehabt habe.

4.1 Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) garantierten verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst unter anderem die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird von der Behörde verlangt, dass sie die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidfindung angemessen berücksichtigt. Dies gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen. Die Begründung des Entscheids muss die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt und so abgefasst sein, dass der Betroffene die Tragweite des Entscheids erkennen und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Die Behörde muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen (vgl. zum Ganzen BGE 145 IV 99 E. 3.1; 143 III 65 E. 5.2; 142 III 433 E. 4.3.2; 141 III 28 E. 3.2.4; 136 I 184 E. 2.2.1; 133 III 439 E. 3.3; 123 I 31 E. 2c).

4.2 Der Staatsrat hat im angefochtenen Entscheid den Ablauf des Beschwerdeverfahrens dargelegt und hat sich anschliessend mit den Vorbringen der Beschwerdeführer befasst, das Baugesuch sei formell fehlerhaft und es fehle ein Protokoll der Ortsschau. Er hat dargelegt, dass das Baugesuch den formellen Anforderungen von Art. 26 und 29 BauV entspreche, da sowohl der Projektverfasser als auch der Baugesuchsteller das

Baugesuch sowie die Projektpläne unterzeichnet hätten (E. 4 des angefochtenen Entscheids). Weiter hat der Staatsrat erwogen, die Gemeinde hätte anlässlich des Augenscheins vom 21. März 2019 ein Protokoll führen müssen und habe durch ihr Versäumnis eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Parteien in Kauf genommen (E. 6.2). Auf eine Rückweisung der Angelegenheit an die Gemeinde zur nachträglichen Einholung eines Protokolls und Neuurteilung sei jedoch zu verzichten: Da weder in der Baubewilligung der Gemeinde noch im Baudossier auf die Ortsschau Bezug genommen werde, sei davon auszugehen, dass die Ortsschau keinen Einfluss auf den Verfahrensausgang gehabt habe (E. 6.4). Anschliessend hat sich der Staatsrat eingehend zur Rüge der Verletzung der Gebäude- und Grenzabstände geäussert (E. 7 ff. und 8 ff.). Er hat sich dabei auch mit den bestehenden Dienstbarkeiten bzw. Grenz- und Näherbaurechten betreffend die Parzellen Nrn. xx1 (Beschwerdegegner), xx2 (D _____ und E _____) und xx3 (Beschwerdeführer) auseinandergesetzt. Der Staatsrat ist in der Folge zum Schluss gelangt, die eine Mauer an der Nordwestgrenze der Parzelle der Beschwerdeführer halte den Grenzabstand nicht ein (E. 8.6) und die Pläne betreffend die zweite Mauer an der Nordostgrenze der Parzelle Nr. xx3 seien zu ungenau, um die Höhe und den allenfalls einzuhaltenden Grenzabstand zu ermitteln (E. 8.7).

4.3 Nach dem Gesagten hat sich der Staatsrat entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer mit allen von ihnen vorgebrachten rechtlich relevanten Punkten befasst und hat ihre Beschwerde teilweise gutgeheissen. Er hat in seinen Erwägungen ausführlich dargelegt, weshalb die beiden Mauern den Grenzabstand nicht einhalten bzw. die Pläne überarbeitet werden müssen und weshalb er die übrigen Rügen der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen hat. Die Beschwerdeführer sind in der Lage gewesen, den Entscheid anzufechten und darzulegen, inwiefern sie diesen für falsch halten. Die Vorinstanz ist nicht verpflichtet gewesen, jede einzelne Tatsachenbehauptung und jedes einzelne Argument der Beschwerdeführer zu widerlegen. Damit hat der Staatsrat der Begründungspflicht genüge getan.

4.4 Nach Art. 17 Abs. 1 VVRG ermittelt die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen, ohne an die Vorbringen und Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein. Die Parteien sind berechtigt, am Beweisverfahren teilzunehmen und Beweismittel anzubieten. Diese werden berücksichtigt, soweit sie zur Abklärung des Sachverhalts geeignet erscheinen (Art. 17 Abs. 2 VVRG).

4.5 Die Beschwerdeführer haben in ihrer Verwaltungsbeschwerde vom 30. Mai 2019 die Edition der Akten der Vorinstanz beantragt (Ziffer 4 der Rechtsbegehren, S. 177). Die Gemeinde hat die Akten des Bauverfahrens am 5. August 2019 bei der für die Verfahrensleitung zuständigen Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten (DIKA) eingereicht (S. 236). Die von den Beschwerdeführern eingereichten Belege Nr. 1 bis Nr. 16 sind zu den Akten genommen worden (S. 159 bis 176 und S. 249 bis 273), wozu auch ein als "Feststellungsverfügung" bezeichnetes, von den Beschwerdeführern selbst erstelltes Protokoll der Ortsschau vom 21. März 2019 gehört (Beilage Nr. 14 zur Replik vom 9. Oktober 2019, S. 252). Die Beschwerdeführer konnten, wie sie selbst ausführen, an der von der Gemeinde durchgeführten Ortsschau teilnehmen. Sie legen nicht dar, welche zusätzlichen Beweismittel der Staatsrat hätte erheben sollen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

5. Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einem Grenzabstand von 1.19 m ausgegangen. Die Mauer müsse einen Grenzabstand von 3 m zur Parzelle Nr. xx3 einhalten.

5.1 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 Höhe der 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.

5.2 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).

5.3 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).

5.4 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).

5.5 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]).

5.6 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 mussten 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 (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).

5.7 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:

5.7.1 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."

5.7.2 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 Beschwerdegegners 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 Beschwerdegegners und der Gemeinde nichts, wonach auf die umstrittene Mauer Art. 30 BZR anwendbar sei, weshalb diese an die Parzellengrenze gebaut werden dürfe:

5.7.3 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 Gewerbebezwecken dienen."

5.7.4 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 Beschwerdeführer 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 umstrittene Mauer, welche nicht als (unterirdische) Baute i.S.v. Art. A1-2.4 Abs. 1 IVHB qualifiziert werden kann (siehe oben E. 5.5 f.), als Tiefbaute gemäss Art. 30 BZR gilt und welche Bedeutung dem Begriff der Tiefbaute zukommt (vgl. Art. 3 und Art. 4 BauG).

6. 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.

7. Die Beschwerdeführer kritisieren weiter, die Vorinstanz habe Art. 20 Abs. 3 BZR willkürlich ausgelegt, wonach Garagen Abstände von 4 bzw. 5 m vom Strassenrand einzuhalten hätten. Es sei nicht zulässig, dass sich die entsprechenden Flächen der Parzellen Nr. xx1 und Nr. xx2 überschneiden, jede Garage müsse den Abstand einhalten.

7.1 Nach Art. 20 Abs. 3 BZR müssen Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen-, respektive Trottoirrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden. Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes (Art. 20 Abs. 4 BZR).

7.2 Auf dem Plan im Massstab 1:500 (S. 24) ist ersichtlich, dass die geplante Garagenausfahrt gegen die Parzelle Nr. xx2 zeigt und nicht gegen die Strasse (Parzelle Nr. xx4 "C _____"; vgl. S. 30). Von der auf der am westlichen Rand der Parzelle Nr. xx3 der Beschwerdeführer entlangführenden Zufahrtsstrasse, die an der Grenze zur Parzelle Nr. xx2 endet, befindet sich die Garagenausfahrt deutlich mehr als 5 m entfernt, wobei es sich gemäss Aktenlage bei der Zufahrt auf der Parzelle Nr. xx3 nicht um eine Strasse im Gemeingebrauch handelt (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 11 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 [StrG; SGS/VS 725.1]). Da Art. 20 Abs. 4 auf das Strassengesetz verweist und vorliegend keine Garagenausfahrt gegen eine Strasse im Sinne des StrG besteht, ist Art. 20 Abs. 3 BZR gar nicht einschlägig. Ohnehin beträgt der Abstand der Garagenausfahrt zur Zufahrtsstrasse mehr als 5 Meter. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer verlangt Art. 20 Abs. 3 BZR nicht, dass Garagen in jedem Fall einen Mindestabstand von 4 bzw. 5 m zur Parzellengrenze einhalten müssen.

7.3 In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 30. Mai 2019 (S. 177 ff.) wird keine Verletzung von Art. 20 BZR gerügt. In der Replik vom 9. Oktober 2019 an den Staatsrat wird ausgeführt, der Vorplatz einer Garage müsse 4 m "frei sein" (S. 279). Der Staatsrat hat sich im angefochtenen Entscheid eingehend mit den Grenz- und Gebäudeabständen befasst (siehe oben E. 5.1). Dass er sich nicht zu Art. 20 BRZ geäußert hat, ist nicht zu beanstanden; da diese Bestimmung nach dem Gesagten nicht einschlägig ist, musste sich die Vorinstanz damit auch nicht auseinandersetzen.

8. Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, dass die Verfahren betreffend die Bauprojekte des Beschwerdegegners und der Nachbarn D _____ und E _____ (Verfahren A1 20 184) zu koordinieren seien.

8.1 Gemäss Art. 34 BauG sind die Errichtung, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Zweckänderung und der Abbruch sämtlicher künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die eine Auswirkung auf die Raumplanung, den Umweltschutz oder das Baupolizeiwesen haben, baubewilligungspflichtig. Erfordert die Errichtung einer Baute Verfügungen mehrerer Behörden, so sind die Bewilligungen formell und materiell zu koordinieren. Dieser Koordinationsgrundsatz ist in Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) verankert. Die Koordinationspflicht erstreckt sich auf Bauten oder Anlagen, die nicht nur einer Bewilligung, sondern Verfügungen mehrerer Behörden bedürfen (hierzu und nachfolgend René Wiederkehr, Ausgewählte Fragen der Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG aus der Sicht der Praxis, AJP 2015, S. 599 ff., S. 600). Die Rechtsanwendung muss materiell koordiniert, d. h. inhaltlich abgestimmt erfolgen, wenn zwischen den verschiedenen Bewilligungen bzw. den anzuwendenden materiell-rechtlichen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen (BGE 137 II 182 E. 3.7.4.1, BGE 126 II 26 E. 5d; Urteile des Bundesgerichts 1C_242/2019 vom 7. April 2020 E. 2.1 und 1C_236/2013 vom 4. Februar 2014 E. 3.1; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 5. A., Bern 2008, S. 459; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 25a RPG N. 32 f.). Das Erfordernis des engen Sachzusammenhanges wird bejaht, wenn Rechtsfragen derart untrennbar miteinander verbunden sind, dass eine verfahrensrechtlich getrennte Behandlung zu sachlich unhaltbaren Ergebnissen führen könnte (BGE 117 Ib 35 E. 3e). Ohne Koordination dieser materiellen Fragen besteht die Gefahr, dass widersprüchliche Entscheide ergehen könnten, was einer willkürlichen Rechtsanwendung gleich käme (BGE 137 II 182 E. 3.7.4.1; Urteil des Kantonsgerichts A1 17 216 vom 11. Oktober 2019

E. 4.3.1). Spezialbewilligungen von untergeordneter Bedeutung, die separat erteilt werden können, fallen dagegen nicht unter die Koordinationspflicht. Das ist dann der Fall, wenn eindeutig feststeht, dass die Bewilligungen mit den übrigen Entscheiden nicht abgestimmt werden müssen, die Rechte des Baugesuchstellers und der Drittbetroffenen nicht tangiert werden und die Abtrennung aufgrund des kantonalen Rechts zulässig ist (Andreas Baumann, in: Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Hauptli/Sommerhalder/Forrestier [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N. 6 f. zu § 64 BauG/AG mit Hinweis).

8.2 Vorliegend handelt es sich um zwei verschiedene Bauprojekte, welche beide an die Parzelle der Beschwerdeführer angrenzen. Weder die Tatsache, dass es sich um drei benachbarte Parzellen handelt, noch die Tatsache, dass die Beschwerdeführer gegen beide Bauvorhaben jeweils Einsprachen und Beschwerden eingereicht haben, stellt einen derart engen Sachzusammenhang dar, dass die beiden Bauvorhaben nicht getrennt voneinander beurteilt werden können. Jedes Bauprojekt kann unabhängig vom jeweils anderen realisiert werden.

8.3 Soweit die Beschwerdeführer sich auf das Bestehen verschiedener Dienstbarkeiten zwischen den drei benachbarten Parzellen beziehen, kann auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids verwiesen werden, wonach durch das geplante Bauprojekt keine Dienstbarkeiten verletzt werden (S. 292 ff.). Die Beschwerdeführer legen diesbezüglich nicht substantiiert dar, inwiefern die Ausführungen der Vorinstanz Recht verletzen sollten.

9. Die Beschwerde wird nach dem Gesagten vollumfänglich 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.

9.1 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 die Beschwerdeführer die Gerichtsgebühr bezahlen müssen. 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 und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

9.2 Die Beschwerdeführer haben 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 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.-- und Fr. 11 000.-- betragen (Art. 39 GTar). Aufgrund des Umfangs, des geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles wird dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2 000.-- zugesprochen (Mehrwertsteuer inklusive), die den Beschwerdeführern auferlegt wird.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung von Fr. 2 000 zulasten der Beschwerdeführer zugesprochen.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
4. Das Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Staatsrat des Kantons Wallis, dem Beschwerdegegner und der Stadtgemeinde A _____ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 23. April 2021