

BGer 1C_581/2014

Bundesgericht

Urteil

23.06.2015

BGer 1C_581/2014 vom 23.06.2015

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,

Bundesrichter Karlen, Kneubühler,

Gerichtsschreiber Stohner.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,

handelnd durch B. _____,

Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Valentin Pfammatter,

gegen

C. und D. E. _____,

Beschwerdegegner, beide vertreten durch Rechtsanwältin Katja V. Schwery Fux,

Einwohnergemeinde Naters,

Junkerhof, Kirchstrasse 3, 3904 Naters,

Staatsrat des Kantons Wallis,

Regierungsgebäude, Postfach 478, 1951 Sitten.

Gegenstand

Bauwesen,

Beschwerde gegen das Urteil vom 31. Oktober 2014 des Kantonsgerichts Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung.

Sachverhalt:

A. Am 12. / 24. Januar 2006 stellte das A._____, handelnd durch B._____, bei der Gemeinde Naters ein Baugesuch zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit einem Unter- und einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss auf der in der Wohnzone W5 gelegenen Parzelle Gbbl. Nr. 6'615. Das Gesuch wurde am 8. Mai 2006 bewilligt.

Am 6. August 2010 reichte das A._____ bei der Gemeinde Naters ein Abänderungsgesuch ein; beantragt wurden die Erstellung von Wintergärten im vierten Obergeschoss, eine Änderung des Dachgeschosses und der Anbau einer Garage. Gegen dieses Abänderungsgesuch erhoben unter anderem C. und D. E._____ am 28. September 2010 Einsprache. Mit Entscheid vom 7. Dezember 2010 bewilligte die Gemeinde Naters die Erstellung von Wintergärten im vierten Obergeschoss und die Änderung des Dachgeschosses mit diversen Auflagen und Bedingungen. Der Garagenanbau wurde nicht bewilligt.

Gegen diesen Bewilligungsentscheid erhoben C. und D. E._____ am 3. Januar 2011 Verwaltungsbeschwerde an den Staatsrat des Kantons Wallis. Dieser wies die Beschwerde mit Entscheid vom 31. August 2011 ab.

Diesen Entscheid fochten C. und D. E._____ am 5. Oktober 2011 mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht Wallis an. Mit Urteil vom 14. September 2012 hiess das Kantonsgericht die Beschwerde gut, erklärte die ausgeführte Änderung des von ihm als Attika bezeichneten Geschosses für nachträglich nicht bewilligungsfähig und wies die Angelegenheit zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an die Gemeinde Naters zurück.

Gegen diesen Entscheid führte das A._____ am 18. Oktober 2012 Beschwerde an das Bundesgericht. Dieses hiess die Beschwerde mit Urteil 1C_531/2012 vom 7. Januar 2014 wegen Verletzung der Begründungspflicht gut, hob das Urteil des Kantonsgerichts vom 14. September 2012 auf und wies die Angelegenheit zur Neubeurteilung an das Kantonsgericht zurück.

Das Kantonsgericht forderte das A._____ am 5. Februar 2014 auf, die Ausführungspläne des vierten Obergeschosses und des Dachgeschosses mit den Massangaben und den Berechnungen der Bruttogeschossflächen zu hinterlegen sowie Angaben zur Kniestockhöhe zu machen. Dieser Aufforderung kam der Beschwerdeführer nach und hinterlegte am 26. Februar 2014 und am 1. Mai 2014 die entsprechenden Baupläne sowie eine Berechnung der Bruttogeschossflächen der beiden obersten Stockwerke.

Mit Urteil vom 31. Oktober 2014 hiess das Kantonsgericht die Beschwerde von C. und D. E. _____ vom 5. Oktober 2011 (erneut) gut. Es hob den Entscheid des Staatsrats vom 31. August 2011 auf und wies die Angelegenheit an die Gemeinde Naters zurück, damit diese über ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands befinde.

B. Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vom 4. Dezember 2014 beantragt das A. _____ die Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts vom 31. Oktober 2014.

C. und D. E. _____ beantragen die Bestätigung des angefochtenen Urteils. Die Vorinstanz stellt Antrag auf Beschwerdeabweisung. Der Staatsrat verzichtet auf eine Stellungnahme zur Beschwerde. Die Gemeinde Naters beantragt die Gutheissung der Beschwerde und die Aufhebung des Urteils der Vorinstanz. Die Parteien halten in weiteren Eingaben an ihren Standpunkten und Anträgen fest.

Erwägungen:

Erwägung 1

1.1. Das angefochtene Urteil der Vorinstanz ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ihm liegt ein Beschwerdeverfahren über eine baurechtliche Bewilligung und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zugrunde. Das Bundesgerichtsgesetz enthält auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts keinen Ausschlussgrund von der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG; vgl. BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251; 409 E. 1.1 S. 411). Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller durch das angefochtene Urteil besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Er ist damit gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen (E. 1.2) einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten können Rechtsverletzungen im Sinne von Art. 95 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), nur die geltend gemachten Vorbringen, falls allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254). Hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten - einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung - gilt eine qualifizierte Rügepflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 138 I 274 E. 1.6 S. 281 f.; 136 I 229 E. 4.1 S. 235). Diese gilt auch in Bezug auf die Rüge der Verletzung der Gemeindeautonomie nach Art. 50 Abs. 1 BV (vgl. Urteil 1C_293/2014 vom 20. Januar 2015 E. 1.2 mit Hinweisen).

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots von Art. 8 Abs. 1 BV geltend, ohne jedoch näher auszuführen, worin diese bestehen soll. Insbesondere zeigt er nicht auf, inwiefern mit dem angefochtenen Urteil, wie von ihm behauptet, eine Praxisänderung vollzogen worden ist. Selbst wenn dies aber der Fall wäre, ist nicht ersichtlich, weshalb darin ein Verstoss gegen Art. 8 Abs. 1 BV

begründet liegen sollte. Nicht substantiiert dargelegt wird vom Beschwerdeführer des Weiteren, inwiefern die Vorinstanz mit ihrem Entscheid die Autonomie der Gemeinde Naters verletzt haben soll. Der Beschwerdeführer genügt mit diesen Vorbringen der qualifizierten Rügepflicht nicht, weshalb hierauf nicht einzutreten ist.

1.3. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe mit der Ablehnung seines Antrags auf Durchführung eines Augenscheins (Ortsschau) seinen Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.2 und 5.3 S. 236 f.). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (vgl. Urteil 1C_76/2012 vom 6. Juli 2012 E. 2.3 mit Hinweis).

Die Sachlage ist in den Akten ausführlich dokumentiert (Baupläne, Fotos). Indem die Vorinstanz bei der Beurteilung der Projektänderung in der Hauptsache auf die vom Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren eingereichten Baupläne abgestellt und in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat, hat sie nicht gegen Art. 9 BV und Art. 29 Abs. 2 BV verstossen. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde musste die Vorinstanz dem Beschwerdeführer vor ihrem Entscheid auch nicht (nochmals) das rechtliche Gehör gewähren.

1.4. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz eine willkürliche Anwendung kantonalen und kommunalen Rechts vor, nämlich bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche des vierten Obergeschosses (nachfolgend E. 2) und bei der Bestimmung der Kniestockhöhe des Dachgeschosses (nachfolgend E. 3). Zudem wendet sich der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche Berechnung der Gebäudehöhe (nachfolgend E. 4).

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 138 I 305 E. 4.3 S. 319 mit Hinweis).

Zu prüfen ist nachfolgend, ob die Vorinstanz bei der Rechtsanwendung Bestimmungen des kantonalen oder kommunalen Rechts krass verletzt hat. Einschlägig sind insoweit das Baugesetz des Kantons Wallis vom 8. Februar 1996 (BauG/VS; SGS/VS 705.1), die Bauverordnung des Kantons Wallis vom 2. Oktober 1996 (BauV/VS; SGS/VS 705.100) und das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Naters vom 9. Juni 1996 (BZR/Naters).

Erwägung 2

2.1. Gemäss Art. 77 BZR/Naters sind in der Wohnzone W5 maximal fünf Vollgeschosse und ein Dach- oder ein Attikageschoss zulässig. Nach Art. 36 BZR/Naters gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse als Vollgeschosse. Umstritten ist im zu beurteilenden Fall, ob das als Dachgeschoss bezeichnete Geschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Ist dies der Fall, würde die zulässige Geschosshöhe überschritten und die Projektänderung könnte in der vorgesehenen Form nicht bewilligt werden.

Gemäss Art. 12 Abs. 2 BauG/VS ist das Dachgeschoss bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse dann mitzurechnen, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche beträgt. Präzisierend bestimmt Art. 36 lit. b BZR/Naters, dass Dachgeschosse dann als Vollgeschosse gelten, wenn ihre Bruttogeschossfläche mit mehr als 1,80 m lichter Höhe zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche übersteigt.

Unbestritten ist vorliegend, dass die Fläche des Dachgeschosses 417 m² beträgt. Ohne Einbezug der Fläche der Wintergärten von 54 m² weist das vierte Obergeschoss eine Fläche von 585 m² auf. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, die Fläche der Wintergärten sei bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche des vierten Obergeschosses zu berücksichtigen (585 m² + 54 m² = 639 m²; davon zwei Drittel = 426 m²). Damit verbleibe eine Reserve von 9 m² (426 m² - 417 m²), weshalb das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss gelte. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegner sind demgegenüber der Meinung, die Fläche der Wintergärten könne nicht angerechnet werden. Damit betrage die Fläche des Dachgeschosses (417 m²) mehr als zwei Drittel der Fläche des vierten Obergeschosses (585 m²; davon zwei Drittel = 390 m²). Das Dachgeschoss sei deshalb ein Vollgeschoss, was zur Folge habe, dass die Projektänderung nicht bewilligt werden könne.

Für die Beantwortung der Frage, ob die Wintergärten bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen sind, ist die Begriffsbestimmung des Glossars zur BauV/VS heranzuziehen (vgl. auch Art. 5 Abs. 2 BauV/VS). Unter dem Begriff Bruttogeschossfläche wird im Glossar insbesondere festgehalten, dass "verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen", nicht berücksichtigt werden. In der französischen Fassung wird die Textpassage "ausserhalb beheizter Räume" mit "situés en dehors de l'enveloppe thermique" übersetzt. Ferner wird in Art. 37 lit. a BZR/Naters, auf welchen der Gemeinderat Naters in der Baubewilligung vom 22. Dezember 2010 allerdings keinen Bezug genommen hat, festgehalten, dass bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche "überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone" nicht angerechnet werden.

2.2. Die Vorinstanz geht davon aus, die Stockwerkeigentümer hätten dem Umbau konkludent zugestimmt; geplant sei, die vier Balkone im vierten Obergeschoss zu verglasten und zu beheizten Wintergärten umzubauen. Gemäss dem Glossar zur BauV/VS in der französischen Fassung seien verglaste Flächen "ausserhalb der thermischen Hülle" des Gebäudes ("situés en dehors de l'enveloppe thermique") bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht mitzuzählen. Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts lägen Terrassen, seien sie verglast oder mit

Schallschutzisolation versehen, ausserhalb der thermischen Hülle des Gebäudes (Urteil des Kantonsgerichts A1 08 18 vom 8. Mai 2008 E. 3d [bestätigt durch das Bundesgericht mit Urteil 1C_269/2008 vom 25. November 2008]; Urteil des Kantonsgerichts A1 12 160 vom 19. April 2013 E. 23.3). Im zu beurteilenden Fall könnten die verglasten Balkone bzw. Wintergärten zwar beheizt werden, sie lägen aber ausserhalb der thermischen Hülle des Gebäudes; sie seien ursprünglich auch nicht als Wohnraum vorgesehen gewesen. Aufgrund des französischen Texts des Glossars und der angeführten Rechtsprechung seien die Flächen der vier Balkone im vierten Obergeschoss deshalb bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht zu berücksichtigen.

2.3. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe Art. 5 Abs. 2 BauV/VS und die Bestimmung des Begriffs "Bruttogeschossfläche" im Glossar zur BauV/VS willkürlich ausgelegt und angewendet. Die verglasten und beheizbaren Balkone dienen dem dauernden Wohnen und befänden sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle. Nach der SIA Norm 380.1 "Thermische Energie im Hochbau", auf welche in der kantonalen Verordnung vom 9. Februar 2011 betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen (VREN/VS; SGS/VS 730.100) verwiesen werde, stelle die thermische Gebäudehülle die äussere Abgrenzung aller über 10 Grad Celsius beheizbaren Räume eines Hauses dar. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Wintergärten ausserhalb der thermischen Hülle des Gebäudes liegen würden, sei demnach willkürlich.

2.4. Die Begriffsbestimmung im Glossar zur BauV/VS wie auch Art. 37 lit. a BZR/Naters sind auslegungsbedürftig. Art. 37 lit. a BZR/Naters enthält eine Aufzählung von Flächen, welche nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Daraus kann indes entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht "e contrario" geschlossen werden, dass alle in der Aufzählung nicht erwähnten Flächen zwingend anzurechnen sind. Der Beschwerdeführer zieht zur Begründung seines Standpunkts denn auch in der Hauptsache die SIA Norm 380.1 "Thermische Energie im Hochbau" und weitere Normen und Empfehlungen heran, welche eine wirtschaftliche und rationelle Energienutzung bezwecken. Diese Energienutzungsbestimmungen sind indes für die Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht einschlägig. Sie mögen zwar darauf hindeuten, dass die Auslegung des Beschwerdeführers naheliegender bzw. zutreffender erscheint als jene der Vorinstanz. Es kann indes nicht gesagt werden, die Auslegung der Vorinstanz, welche dem Wortlaut des Glossars zur BauV/VS und Art. 37 lit. a BZR/Naters nicht widerspricht, sei offensichtlich unhaltbar respektive verletze das kantonale Recht krass, zumal sich aus energetischer Sicht andere Überlegungen aufdrängen können als unter baurechtlichen Gesichtspunkten. Zudem bestreitet der Beschwerdeführer nicht, dass die Auslegung der Vorinstanz mit ihrer bisherigen Rechtsprechung zu verglasten und isolierten Terrassen in Einklang steht. Das Ergebnis der vorinstanzlichen Auslegung, nämlich die Fläche von verglasten und beheizten Balkonen bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht zu berücksichtigen, läuft auch dem Gerechtigkeitsgedanken nicht in stossender Weise zuwider. Die Vorinstanz hat somit zusammenfassend das kantonale und kommunale Recht insoweit nicht willkürlich angewendet.

Die Vorinstanz konnte folglich ohne Verletzung von Bundesrecht schliessen, die Projektänderung könne wegen Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe nicht bewilligt werden, und die Sache sei an die Gemeinde Naters zurückzuweisen, damit

diese über ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands befinde.

Mit Blick auf das bevorstehende Wiederherstellungsverfahren rechtfertigt sich die Behandlung der weiteren Rügen des Beschwerdeführers.

Erwägung 3

3.1. Ausgehend von der Qualifikation des obersten Geschosses als Dachgeschoss wendet sich der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche Berechnung der sog. Kniestockhöhe.

Nach Art. 36 lit. b BZR/Naters gelten Dachgeschosse dann als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade mehr als 1,20 m Höhe beträgt.

3.2. Die Vorinstanz hat erwogen, in den Bauplänen des Beschwerdeführers würden die Kniestockhöhen mit zwei Mal 1,11 m sowie mit 55 cm und 66 cm angegeben. Dabei werde auf die Verlängerung der Dachfläche an der Unterkante der Dachsparren abgestellt. Als Dachlinie bezeichne das Glossar zur BauV/VS aber die "obere Linie des Daches". Die Deckeninnenverkleidung, welche rund 50 cm betrage, sei vom Beschwerdeführer fälschlicherweise nicht mitgemessen worden. Werde diese berücksichtigt, sei die Kniestockhöhe von 1,20 m auf zwei Seiten nicht eingehalten.

3.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, aus der Formulierung von Art. 36 lit. b BZR/Naters ergebe sich unzweideutig, dass die Höhe des Dachaufbaus ab der Oberkante der Pfetten, in der Regel bestehend aus Sparren, Dachschalung, Isolation, Lattung und Dachdeckung, vorliegend rund 50 cm ausmachend, bei der Berechnung der Kniestockhöhe nicht zu berücksichtigen sei. Mit ihrem Entscheid habe die Vorinstanz Art. 36 lit. b BZR/Naters krass verletzt und sei dadurch in Willkür verfallen.

3.4. Aus der Formulierung von Art. 36 lit. b BZR/Naters ("gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade") ergibt sich entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers nicht, dass der Dachaufbau bei der Bemessung der Kniestockhöhe nicht zu berücksichtigen ist. Der Begriff Kniestockhöhe wird im BauG/VS und in der BauV/VS nicht verwendet. Hingegen wird er in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 (in Kraft seit 26. November 2010) näher umschrieben. Gemäss Ziffer 5.3 des Anhangs 1 zur IVHB bezeichnet die Kniestockhöhe den Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. In den Erläuterungen zur IVHB vom 3. September 2013 wird zum Begriff der Dachkonstruktion ausgeführt, der obere Referenzpunkt liege beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion (Dachtragwerk, Dachgebälk) ohne die allenfalls darauf angebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Dies wird durch Skizzen (vgl. Figur 5.3 des Anhangs 2 zur IVHB und Ziffer 5.3 der Musterbotschaft IVHB) veranschaulicht. Aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Bauplänen ergibt sich, dass dieser bei der Messung des Kniestocks abweichend von der Definition in der IVHB das Dachtragwerk (insb. Sparren und Lattung) nicht einbezogen hat. Auch wenn der

Kanton Wallis dem Konkordat nicht beigetreten ist, zeigt dies doch, dass die Messweise des Beschwerdeführers - im Gegensatz zu jener der Vorinstanz - unüblich ist. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die Kniestockhöhe von 1,20 m überschritten ist, wenn die Dachkonstruktion mitgemessen wird. Zusammenfassend konnte die Vorinstanz somit ohne Bundesrechtsverletzung den Schluss ziehen, das Dachgeschoss gelte (auch deshalb) als Vollgeschoss, weil die Kniestockhöhe mehr als 1,20 m betrage. Eine willkürliche Anwendung von Art. 36 lit. b BZR/Naters liegt nach dem Gesagten nicht vor.

Erwägung 4

4.1. Art. 77 BZR/Naters sieht für die Wohnzone W5 eine Gebäudehöhe von max. 20,50 m bis zur Oberkante der Firstpfette vor. Gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG/VS wird die Gebäudehöhe gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer.

4.2. Die Vorinstanz hat erwogen, die Beschwerdegegner hätten die Nichteinhaltung der Gebäudehöhe mehrmals gerügt (Einsprache vom 28. September 2010 S. 2 f.; Beschwerde an den Staatsrat vom 3. Januar 2011 S. 9 f.; Stellungnahmen an das Bundesgericht vom 18. April 2013 und 2. Juli 2014). Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sei in Anwendung von Art. 11 Abs. 2 BauG/VS auf der Ostseite nicht vom natürlich gewachsenen Boden, sondern vom auf der ganzen Fassadenlänge bearbeiteten Boden auszugehen. Auf der Grundlage der aktuellen Baupläne vom 1. Mai 2014 ergebe sich so eine Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Firstpfette von über 21 m. Damit sei die maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,50 m gemäss Art. 77 BZR/Naters überschritten.

4.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gebäudehöhe bilde nicht Streitgegenstand, da deren Nichteinhaltung von den Beschwerdegegnern in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 5. Oktober 2011 nicht gerügt worden sei. Indem sich die Vorinstanz trotzdem mit der Gebäudehöhe auseinandergesetzt habe, sei sie in Willkür verfallen. Im Übrigen verstosse die Vorinstanz mit ihren Ausführungen gegen die Bestimmung von Art. 22 Abs. 1 BauG/VS über den Grenzabstand.

4.4. Bei einer Projektänderung können alle Einwände erhoben werden, die mit der ersuchten Änderung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Wie die Vorinstanz festgestellt hat, haben die Beschwerdegegner im Laufe des Verfahrens mehrfach gerügt, mit der Projektänderung, d.h. mit der Änderung des Dachgeschosses, werde die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Zudem hätte die Vorinstanz die mit der Projektänderung in Zusammenhang stehende Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe auch ohne entsprechende Rüge von Amtes wegen aufgreifen dürfen.

In der Sache setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit den von der Vorinstanz angewendeten Art. 11 Abs. 2 BauG/VS und Art. 77 BZR/Naters auseinander. Insbesondere rügt er in diesem Zusammenhang keine willkürliche Anwendung kantonalen oder kommunalen Rechts. Eine solche ist auch nicht ersichtlich. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz bei der Berechnung der Gebäudehöhe vom bearbeiteten Boden (Fertigboden) ausgegangen ist. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

Erwägung 5

5. Der vorinstanzliche Entscheid verletzt nach dem Gesagten kein Bundesrecht. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat den Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die kantonalen und kommunalen Behörden haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern für das bundesgerichtliche Verfahren eine Entschädigung von Fr. 3'000.– zu bezahlen.
4. Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Naters, dem Staatsrat des Kantons Wallis und dem Kantonsgericht Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. Juni 2015

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Stohner