

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

1C\_471/2016, 1C\_472/2016

Urteil vom 8. März 2017

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Merkli, Präsident,  
Bundesrichter Chaix, Kneubühler,  
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte

1C\_471/2016

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Fernando Willisch,

und

1C\_472/2016

Gemeinde Riederalp, 3986 Ried-Mörel,  
Beschwerdeführerin,

gegen

B. und C. D. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner, beide vertreten durch Rechtsanwalt Marc Truffer,

Staatsrat des Kantons Wallis,  
Regierungsgebäude, Postfach 478, 1951 Sitten,

Gegenstand  
Bauwesen,

Beschwerden gegen das Urteil vom 1. September 2016 des Kantonsgerichts Wallis,  
Öffentlichrechtliche Abteilung.

Sachverhalt:

A.

Am 15. Dezember 2011 erteilte die Gemeinde Riederalp A. \_\_\_\_\_ die baurechtliche Bewilligung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. 201. Auf Gesuch vom 3. September 2013 verlängerte die Gemeinde die Baubewilligung mit Verfügung vom 10. September 2013 um zwei Jahre bis zum 15. Dezember 2016.

Am 16. August 2014 stellte A. \_\_\_\_\_ ein Abänderungsgesuch für Fassade und Umgebungsgestaltung. Dagegen reichten B. und C. D. \_\_\_\_\_ Einsprache ein. Nachdem A. \_\_\_\_\_ das Abänderungsgesuch zurückgezogen hatte, schrieb die Gemeinde das Einspracheverfahren am 18. Dezember 2014 als gegenstandslos ab.

B.

Daraufhin gelangten B. und C. D. \_\_\_\_\_ am 12. Januar 2015 mit Beschwerde an den Staatsrat des Kantons Wallis; darin vertraten sie die Auffassung, die Baubewilligung vom 15. Dezember 2011 hätte nicht verlängert werden dürfen, weil sich die rechtlichen Verhältnisse aufgrund der neuen Verfassungsbestimmung zum Zweitwohnungsbau massgebend verändert hätten. Der Staatsrat nahm die Beschwerde als Anzeige entgegen und erklärte am 2. Dezember 2015 die Verlängerungsverfügung der Gemeinde vom 10. September 2013 für nichtig.

C.  
Dagegen reichten sowohl A. \_\_\_\_\_ als auch die Gemeinde Riederalp Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein. Am 1. September 2016 vereinigte das Kantonsgericht Wallis die Beschwerden und wies sie ab.

D.  
Gegen den kantonsgerichtlichen Entscheid haben sowohl A. \_\_\_\_\_ (1C\_471/2016) als auch die Gemeinde Riederalp (1C\_472/2016) am 4. Oktober 2016 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Verlängerung der Baubewilligung vom 16. September 2013 sei zu bestätigen.

E.  
B. und C. D. \_\_\_\_\_ beantragen, die Beschwerden seien abzuweisen. Auch das Kantonsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerden. Der Staatsrat hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Gemeinde Riederalp unterstützt die Beschwerde von A. \_\_\_\_\_ und umgekehrt. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) teilt die Rechtsauffassung des Staatsrats und beantragt die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei.

F.  
Die Beschwerdeführer haben keine Replik eingereicht.

G.  
Mit Verfügung vom 25. November 2016 wurde das Gesuch von A. \_\_\_\_\_ um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.  
Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Kantonsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG).

1.1. Der private Beschwerdeführer ist als Bauherr legitimiert, Beschwerde gegen die Nichtigerklärung der Verlängerung seiner Baubewilligung zu führen (Art. 89 Abs. 1 BGG).

1.2. Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften sind nach Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Art. 50 Abs. 1 BV und Art. 69 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 (KV/VS; SR 131.232) gewährleisteten die Gemeindeautonomie. Die beschwerdeführende Gemeinde ist durch den angefochtenen Entscheid in ihrer Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde und damit als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt und kann somit eine Verletzung ihrer Autonomie geltend machen. Ob eine solche tatsächlich besteht oder im konkreten Fall verletzt wurde, bildet eine Frage der inhaltlichen Beurteilung (BGE 135 I 43 E. 1.2 S. 45 f.; 129 I 410 E. 1.1 S. 412; je mit Hinweisen).

1.3. Auf die rechtzeitig erhobenen Beschwerden (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher grundsätzlich einzutreten. Da sich beide Beschwerden gegen denselben Entscheid richten und im Wesentlichen die gleichen Fragen aufwerfen, sind die Verfahren zu vereinigen.

2.  
Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip); hierfür gelten qualifizierte Begründungsanforderungen (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Gleiches gilt, wenn eine Verletzung der Gemeindeautonomie geltend gemacht wird (Urteil 1C\_373/2016 vom 7. November 2016 E. 6). Ob die erhobenen Rügen diesen Begründungsanforderungen genügen, ist im jeweiligen Zusammenhang zu prüfen.

Begründung und Beweismittel sind in der Beschwerdeschrift vorzubringen (Art. 42 Abs. 1 BGG);

Vorbringen in späteren Rechtsschriften sind unbeachtlich, wenn sie bereits vor Ablauf der Beschwerdefrist hätten vorgebracht werden können und nicht erst die Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten zu ihnen Anlass gegeben hat (BGE 135 I 19 E. 2.2 S. 21 mit Hinweisen; LAURENT MERZ, Basler Kommentar - Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl., 2011, N. 42 zu Art. 42 BGG S. 481).

### 3.

Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 136 I 395 E. 3.2.1 S. 397 f. mit Hinweisen).

3.1. Art. 53 der Walliser Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV/VS; SGS/VS Nr. 705.100) sieht vor, dass Baubewilligungen erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird (Abs. 1). Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern (Abs. 4 Satz 1). Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben (Abs. 4 Satz 2).

3.2. Die Gemeinde hat als Bewilligungsbehörde aufgrund dieser Regelung einen nicht unerheblichen Spielraum bei der Beurteilung, ob berechtigte Gründe eine Verlängerung rechtfertigen und für welche Dauer (innerhalb der Höchstgrenze von 2 Jahren) die Verlängerung erteilt wird. Haben sich die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse aber so verändert, dass die Baubewilligung klarerweise nicht mehr erteilt werden dürfte, ist auch eine Verlängerung ausgeschlossen; in diesem Fall besteht auch kein Spielraum mehr für die Gemeinde, eine Verlängerung zu erteilen. Auch bei der Frage, ob eine rechtswidrig erteilte Verlängerung nur anfechtbar oder geradezu nichtig ist, steht der Gemeinde kein Entscheidungsspielraum zu.

3.3. Vorliegend wurden wenige Monate nach Erteilung der Baubewilligung Art. 75b BV und Art. 197 Ziff. 9 BV in der Volksabstimmung vom 11. März 2011 angenommen. Danach durften in Gemeinden wie Riederalp, mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %, keine Baubewilligungen mehr für Zweitwohnungen (bzw. ohne eine entsprechende Nutzungsbeschränkung) erteilt werden; ab dem 1. Januar 2013 waren solche Baubewilligungen sogar nichtig (BGE 139 II 243 E. 11.6 S. 262 f.). Damit hatte sich die Rechtslage wesentlich geändert. Dies wird von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten; diese machen lediglich geltend, die Verlängerungsverfügung sei nicht nichtig. Unter diesen Umständen ist die Verletzung der Gemeindeautonomie allenfalls noch im Zusammenhang mit der Publikations- bzw. Mitteilungspflicht zu prüfen (unten E. 6).

### 4.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Begründungspflicht und des rechtlichen Gehörs, wie auch eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung und Willkür, weil das Kantonsgericht seine Erwägungen praktisch wörtlich einem Entscheid des Verwaltungsgerichts Graubünden entnommen habe (Urteil R 13 186 vom 4. Februar 2014), obwohl diesem ein anderer Sachverhalt zugrunde gelegen habe: Im Bündner Fall sei die Baubewilligung nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative erteilt worden und die Baubewilligungsbehörde habe das Verlängerungsgesuch vom Juli 2013 abgewiesen.

4.1. Das Kantonsgericht hat sowohl im Sachverhalt des angefochtenen Entscheids als auch in seinen Erwägungen (insbes. E. 6.2 und E. 7.3) festgestellt, dass die Baubewilligung am 15. September 2011 erteilt wurde, vor Annahme von Art. 75b BV in der Volksabstimmung vom 11. März 2012, und in Rechtskraft erwachsen ist. Insofern legte es denselben Sachverhalt zugrunde, von dem auch die Beschwerdeführer ausgehen.

4.2. Den Beschwerdeführern ist einzuräumen, dass der Bündner Fall anders gelagert war als der vorliegend streitige Fall. Das Walliser Kantonsgericht zitierte (in E. 7.1) aber lediglich die Erwägung des Verwaltungsgerichts Graubünden, wonach es sachlich vertretbar sei, nach dem 1. Januar 2013 bewilligte Verlängerungen von Baubewilligungen für Zweitwohnungen gleich wie nach dem 1. Januar

2013 bewilligte Baugesuche für Zweitwohnungen zu behandeln. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sowohl nach Art. 54 Abs. 4 BauV/VS als auch nach der Praxis des Bündner Verwaltungsgerichts (a.a.O. E. 2a) eine Verlängerung ausgeschlossen ist, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, d.h. die Verlängerung darf nur erteilt werden, wenn auch die Baubewilligung zu diesem Zeitpunkt noch (ohne wesentliche Änderung) hätte erteilt werden dürfen. Vor diesem Hintergrund konnte das Kantonsgericht willkürfrei den Entscheid des Bündner Verwaltungsgerichts zum Verhältnis von Baubewilligung und Verlängerungsverfügung heranziehen.

4.3. Das Kantonsgericht erwog, dass sich die rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid aufgrund der Annahme der Zweitwohnungsinitiative wesentlich verändert hätten (E. 6.1), weshalb die Verlängerung nach Art. 53 Abs. 4 BauV/VS ausgeschlossen gewesen sei (E. 7.1). Es fasste die allgemeinen Grundsätze zur (ausnahmsweisen) Nichtigkeit von Verfügungen zusammen (E. 7.2) und hielt die Entscheidung des Staatsrats, die Verlängerung der Baubewilligung für nichtig zu erklären, für rechtens (E. 7.3). Zur Begründung verwies es auf die Nichtigkeitsfolge nach Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2: Sei eine nach dem 1. Januar 2013 erteilte Baubewilligung nicht nur anfechtbar, sondern nichtig, sei es sachlich vertretbar und verstosse nicht gegen allgemeine Rechts- und Verfassungsgrundsätze, auch die Verlängerung einer Baubewilligung für Zweitwohnungen nach diesem Datum als nichtig zu betrachten. Damit hat das Kantonsgericht seiner Begründungspflicht Genüge getan. Ob die Begründung zutrifft, ist eine andere Frage, die im Folgenden zu prüfen ist.

## 5.

Die Beschwerdeführer rügen, es lägen keine Nichtigkeitsgründe vor: Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV sei nicht anwendbar und nach allgemeinen Grundsätzen sei die Verlängerung nur anfechtbar und nicht nichtig.

5.1. Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75b BV folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig (Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV).

Nach seinem Wortlaut betrifft diese Bestimmung nur Baubewilligungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und dem 1. Januar 2016 (Datum des Inkrafttretens des Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 [ZWG; SR 702]) erteilt worden sind. Im Urteil 1C\_322/2014 vom 22. April 2015 E. 3 erwog das Bundesgericht, dass die in Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV vorgesehene Nichtigkeit eine sehr einschneidende und ungewöhnliche Rechtsfolge sei und es der Rechtssicherheit widersprechen würde, sie auf ähnlich gelagerte Fälle auszudehnen, die vom Wortlaut der Bestimmung nicht erfasst seien. Es rechtfertige sich daher, die Norm ihrem Wortlaut gemäss auf Bewilligungen zu beschränken, die nach dem 1. Januar 2013 erteilt worden seien. Im konkreten Fall hielt es daher eine nach dem 11. März 2012, aber vor dem 1. Januar 2013 für das Kontingent 2013 erteilte Baubewilligung nicht für nichtig, obwohl sie erst nach dem 1. Januar 2013 ausgenutzt werden konnte. Die nach diesen Erwägungen gebotene restriktive Auslegung von Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV spricht gegen dessen Anwendung auf den vorliegenden, nicht ausdrücklich geregelten Fall der Verlängerung einer Zweitwohnungsbewilligung nach dem 1. Januar 2013. Davon ging das Bundesgericht auch im Urteil 1C\_111/2016 vom 8. Dezember 2016 aus, in dem es eine nach dem 1. Januar 2013 nach Waadtländer Recht erteilte Verlängerung einer Baubewilligung für Zweitwohnungen nicht als nichtig erachtete (E. 5), aber deren Widerruf durch die Gemeinde schützte (E. 6).

5.2. Ist die Verlängerung somit nicht schon nach Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV nichtig, ist die Nichtigkeit nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen zu prüfen. Danach ist eine Verfügung nichtig, wenn sie an einem besonders schweren Mangel leidet, der offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab die funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht; inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit (BGE 138 II 501 E. 3.1 S. 503 mit Hinweisen).

Von dieser Umschreibung der Nichtigkeitsgründe ging auch das Kantonsgericht (in E. 7.2 des angefochtenen Entscheids) aus und bejahte deren Vorliegen: Es erwog, nach dem klaren Wortlaut von Art. 53 Abs. 4 BauV/VS sei eine Verlängerung der Baubewilligung unter anderem dann ausgeschlossen, wenn sich die rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert hätten. Dies treffe klarerweise zu. Nach dem 1. Januar 2013 hätten nicht nur keine Baubewilligungen ohne Nutzungsbeschränkung mehr erteilt werden können, sondern derartige Baubewilligungen seien sogar nichtig gewesen, weshalb offensichtlich auch keine Verlängerung der Baubewilligung mehr hätte erteilt werden dürfen. Es ging deshalb von einem schwerwiegenden Mangel aus, weswegen die Nichtigerklärung der Verlängerungsverfügung durch den Staatsrat sachlich vertretbar sei und auch

keine allgemeinen Rechts- und Verfassungsgrundsätze verletze.

Die Beschwerdeführer bestreiten zwar pauschal das Vorliegen von Nichtigkeitsgründen, setzen sich aber mit der Begründung des Kantonsgerichts nicht rechtsgenügend auseinander (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG). Weder legen sie dar, weshalb der Mangel der Verlängerungsverfügung nicht offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar gewesen sei, noch begründen sie, wieso der Fehler nicht schwerwiegend genug sein solle, um die Nichtigkeitsfolge zu begründen. Die Beschwerdeführer äussern sich in diesem Zusammenhang auch nicht zum Problem der - von der Vorinstanz zusätzlich festgestellten - mangelhaften Publikation der Verlängerung der Baubewilligung und sie bringen auch keine Gründe des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit vor, die eine Nichtigkeitsklärung (Art. 5 Abs. 3 und 9 BV) ausschliessen würden. Unter diesen Umständen ist die Nichtigkeitsfolge nicht zu beanstanden, soweit auf die diesbezügliche Rüge überhaupt einzutreten ist (oben E. 2).

5.3. Wie im Folgenden darzulegen sein wird, hätte der Staatsrat die Verlängerungsverfügung im Übrigen auch im Beschwerdeverfahren aufheben können, wenn die Nichtigkeit zu verneinen gewesen wäre.

6. Die Beschwerdeführer rügen schliesslich eine Verletzung des Legalitätsprinzips und der Gemeindeautonomie, weil das Kantonsgericht der Gemeinde ohne Rechtsgrundlage eine Publikations- bzw. Mitteilungspflicht für Verlängerungsgesuche auferlegt habe. Art. 36 Abs. 1 des Walliser Baugesetzes vom 8. Februar 1996 (BauG/VS; SGS/VS Nr. 705.1) betreffe nur die Publikationspflicht im Baubewilligungsverfahren und nicht die Verlängerung rechtskräftig erteilter Baubewilligungen. Auch Art. 57 BauV/VS betreffend Projektänderungen sei nicht einschlägig, weil das Bauprojekt unverändert geblieben sei. Dies habe zur Folge, dass die Verlängerung der Baubewilligung am 16. September 2013 rechtskräftig geworden sei. Die Eingabe der Beschwerdegegner sei daher vom Staatsrat zu Unrecht entgegengenommen und behandelt worden.

6.1. Das Kantonsgericht hielt fest, dass nach Art. 36 BauG/VS und Art. 57 BauV/VS eine grundsätzliche Publikationspflicht für Bauvorhaben gelte; ausgenommen seien nur kleine, unerhebliche Änderungen, die nicht noch einmal publiziert werden müssten, wobei in jedem Fall die Interessen der direkten Beteiligten zu wahren seien. Entsprechend der Publikationspflicht bei der Projektänderung sei auch ein Verlängerungsgesuch zu publizieren, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Auf jeden Fall sei es den Nachbarn und den von der Verlängerung Betroffenen schriftlich mitzuteilen, um deren Anfechtungsmöglichkeit zu wahren. Da dies nicht geschehen sei, sei die Eingabe der Nachbarn vom 12. Januar 2015 nicht als verspätet anzusehen und der Staatsrat sei zu Recht darauf eingetreten.

6.2. Diese Ausführungen sind weder unter dem Blickwinkel des Legalitätsprinzips (das vom Bundesgericht grundsätzlich nur unter Willkürgesichtspunkten überprüft wird) noch der Gemeindeautonomie zu beanstanden; vielmehr war die Publikation oder zumindest die Eröffnung des Verlängerungsgesuchs an die Beschwerdegegner nach Art. 111 BGG (Einheit des Verfahrens) und Art. 29 Abs. 2 BV (rechtliches Gehör) geboten:

6.2.1. Wer zur Beschwerde ans Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können. Vorliegend waren die Beschwerdegegner als direkte Nachbarn von der Verlängerung der Baubewilligung auf der Nachbarparzelle besonders betroffen und hatten ein schutzwürdiges Interesse an der Prüfung, ob "berechtigte Interessen" die Verlängerung rechtfertigten und kein Ausschlussgrund vorlag. Sie wären daher nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt gewesen, die Verlängerung der Baubewilligung vor Bundesgericht anzufechten (vgl. Urteil 1C\_111/2016 vom 8. Dezember 2016 E. 1 und Urteil 1C\_362/2008 vom 27. April 2009 E. 4.2), weshalb ihnen die Möglichkeit gegeben werden musste, sich am vorinstanzlichen Verfahren zu beteiligen. Sieht das kantonale Recht ein Einspracheverfahren vor, muss den Betroffenen Gelegenheit gegeben werden, schon das Gesuch einzusehen, um rechtzeitig Einsprache erheben zu können. Dies setzt die Publikation oder die Mitteilung des Verlängerungsgesuchs voraus.

6.2.2. Dies folgt auch aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) : Die Beschwerdegegner hatten sich bereits als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt. Als Parteien dieses Verfahrens hatten sie das Recht, Gesuche um Änderung und Verlängerung der Baubewilligung einzusehen und dazu Stellung zu nehmen (Akteneinsichts- und Replikrecht). Dies setzte voraus, dass sie über den Eingang solcher Gesuche informiert wurden oder zumindest die Möglichkeit hatten, davon Kenntnis zu nehmen.

6.3. Aufgrund dieser Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Gemeinde ging das Kantonsgericht

davon aus, dass die Eingabe der heutigen Beschwerdegegner an den Staatsrat vom 12. Januar 2015 rechtzeitig erfolgt sei. Die Beschwerdeführer haben dies erstmals in ihren Vernehmlassungen substantiiert bestritten, indem sie geltend machten, die Beschwerdegegner hätten schon im Oktober 2014 sichere Kenntnis von der Verlängerung der Baubewilligung erhalten und hätten deshalb nach Treu und Glauben schon zu diesem Zeitpunkt Beschwerde beim Staatsrat führen müssen. Diese Rüge hätte schon in der Beschwerdeschrift vorgebracht werden können und müssen; sie ist nach dem oben (E. 2) Gesagten verspätet.

6.4. Ist danach von einer rechtzeitigen Beschwerdeerhebung auszugehen, hätten der Staatsrat bzw. das Kantonsgericht die Frage der Nichtigkeit offenlassen und die Verlängerungsverfügung wegen Verletzung von Art. 53 Abs. 4 Satz 2 BauV aufheben können und müssen. Die Beschwerdeführer haben keine entsprechende Korrektur (Aufhebung statt Nichtigklärung) des vorinstanzlichen Dispositivs beantragt; es ist auch nicht ersichtlich, welches Interesse sie daran haben könnten.

7. Die Beschwerden sind daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der private Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 BGG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis prozessierenden Gemeinde sind keine Kosten aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 4 BGG). Sie ist aber ebenfalls verpflichtet, die Beschwerdegegner für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu entschädigen (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.  
Die Verfahren 1C\_471/2016 und 1C\_472/2016 werden vereinigt.
2.  
Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3.  
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden A. \_\_\_\_\_ auferlegt.
4.  
A. \_\_\_\_\_ und die Gemeinde Riederalp haben die Beschwerdegegner mit je Fr. 1'500.-- (insgesamt Fr. 3'000.--) für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen.
5.  
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Staatsrat und dem Kantonsgericht Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, und dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. März 2017

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Die Gerichtsschreiberin: Gerber