

A1 18 201

URTEIL VOM 15. FEBRUAR 2019

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

in Sachen

X _____ **AG**, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt M _____,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, 1950 Sitten,

EINWOHNERGEMEINDE A _____,

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 22. August 2018.

Sachverhalt

A. Die Gemeinde A _____ (nachfolgend Gemeinde) erteilte der B _____ SA am 9. Dezember 2010 eine Baubewilligung für die Erstellung von 24 Chalets mit Garagen und Zugangsstrassen auf den Parzellen GBV Nrn. xxx – xxx, Plan Nr. xxx, alle auf Gebiet der Gemeinde A _____. Die Bauarbeiten für die ersten Chalets begannen im Frühling 2011. Diverse Abänderungen des Bauprojektes wurden am 28. September 2011, 10. November 2011, 26. Juli 2012, 30. August 2012, 11. September 2014 und 12. November 2015 bewilligt. In der Folge wurden elf der gemäss Projektabänderung vom 11. September 2014 nunmehr 22 geplanten Chalets erstellt. Mit Fusionsvertrag vom 20. Dezember 2017 übernahm die X _____ AG die Aktiven und Passiven der B _____ SA und wurde Rechtsnachfolgerin derselben.

B. Mit Schreiben vom 27. März 2017 erkundigte sich die Gemeinde über den Fortgang des Bauprojektes. Am 30. August 2017 teilte die X _____ AG der Gemeinde mit, dass sie beabsichtige, noch vor dem Wintereinbruch mit dem Bau eines weiteren Chalets zu beginnen. Die Gemeinde teilte der X _____ AG mit Schreiben vom 11. September 2017 mit, dass sie die Baubewilligung vom 9. Dezember 2010 als hinfällig betrachte. Sie begründete dies mit Art. 53 Abs. 3 und Art. 56 Abs. 1 und 2 der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (aBauV), wonach die Bauarbeiten, ausgenommen wichtige Gründe, ohne Unterbruch bis zu ihrer Beendigung fortzuführen seien. Am 15. September 2017 führte die X _____ AG aus, sie bestehe auf der Gültigkeit der Baubewilligung mitsamt Abänderungen. Eine daraufhin einberufene Sitzung brachte keine Einigung. Die X _____ AG erklärte mit Schreiben vom 22. Februar 2018, sie teile die Auffassung der Gemeinde nicht und verlangte eine anfechtbare Verfügung. Die Gemeinde teilte daraufhin am 26. Februar 2018 mit, sie werde nach weiteren juristischen Abklärungen eine Verfügung erlassen. Die X _____ AG vertrat daraufhin im Schreiben vom 28. Februar 2018 den Standpunkt, dass keine Verfügung vorliege und sie demnach von der Gültigkeit der Baubewilligung ausgehe und die Bauarbeiten nicht stoppe. Sie verlangte erneut eine anfechtbare Verfügung im Falle der gegenteiligen Auffassung der Gemeinde.

C. Am 8. März 2018 erliess die Gemeinde eine Verfügung, mit welcher sie an ihrem Entscheid vom 7. September 2017 festhielt und feststellte, die Baubewilligung vom 9. Dezember 2010 sei am 18. Januar 2016 betreffend die noch nicht begonnenen Bauten ungültig geworden. Am 15. März 2018 verfügte die Gemeinde zudem die sofortige Einstellung sämtliche Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. xxx, Plan Nr. xxx auf Gebiet der Gemeinde A _____.

D. Gegen die beiden genannten Verfügungen führte die X _____ AG Beschwerde beim Staatsrat. Dieser wies die Beschwerden mit Entscheid vom 22. August 2018 ab.

E. Gegen den Entscheid des Staatsrates reichte die X _____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 26. September 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts mit folgenden Rechtsbegehren ein:

- „1. In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist der angefochtene Entscheid des Staatsrates vom 22.08.2019 aufzuheben.
2. Der Beschwerdeführerin ist eine angemessene Parteientschädigung für das gesamte Verfahren zuzusprechen.
3. Die Kosten für das gesamte Verfahren trägt der Kanton Wallis.“

Die Beschwerdeführerin machte geltend, die beiden Verfügungen der Gemeinde seien nach dem 1. Januar 2018 ergangen, weshalb die neue Baugesetzgebung massgebend sei. Die Bauarbeiten seien vor Ablauf der in Art. 44 Abs. 2 der Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV; SGS/VS 705.100) statuierten Frist von zwei Jahren weitergeführt worden. Es liege entgegen den Ausführungen des Staatsrats kein Verstoss gegen das Zweitwohnungsgesetz vor, da die Baubewilligung vor dem 1. Januar 2013 erteilt worden sei. Schliesslich rügte die Beschwerdeführerin, das Vorgehen der Gemeinde verletze Art. 5 Abs. 1 und Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

F. Die Beschwerde wurde am 27. September 2018 der Gemeinde sowie dem Staatsrat zur Vernehmlassung und zur Edition der Akten zugestellt. Der Staatsrat reichte am 10. Oktober 2018 eine Beschwerdeantwort ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde und die Kostenaufgabe an die Beschwerdeführerin.

Die Gemeinde reichte nach gewährter Fristerstreckung am 7. November 2018 eine Stellungnahme ein und beantragte ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge für die Beschwerdeführerin. Sie führte aus, auf den strittigen Sachverhalt sei die alte Baugesetzgebung anwendbar. Seit dem 31. Mai 2016 hätten keine Bauarbeiten stattgefunden, es sei während mindestens 16 Monaten nicht gebaut worden.

Die Beschwerdeantworten wurden am 15. November 2018 samt Akten der Beschwerdeführerin mit der Einladung zur Replik zugestellt.

G. Am 9. Januar 2019 replizierte die Beschwerdeführerin und wiederholte ihre Rechtsbegehren. Sie erwiderte, die etappenweise Realisierung des Projekts sei von der Gemeinde als Auflage in der Baubewilligung verlangt worden. Die Gemeinde verhalte sich

widersprüchlich, wenn sie nun die Dauer der Realisierung des Projekts bemängle. Die Bauarbeiten seien am 31. Mai 2018 nicht abgeschlossen gewesen und auch nach Erteilung der Wohnbewilligung am 21. November 2018 seien weitere Arbeiten durchgeführt worden. Die Zweijahresfrist von Art. 44 Abs. 2 BauV sei auf jeden Fall gewahrt. Das Schreiben vom 11. September 2017, auf welches sich die Gemeinde berufe, stelle keine anfechtbare Verfügung dar. Die Gemeinde versuche den Bau weiterer Chalets zu verhindern, um die betroffenen Parzellen für die aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes nötigen Auszonungen gewinnen zu können.

H. Die Replik wurde dem Staatsrat sowie der Gemeinde am 11. Januar 2019 mit der Einladung zur Duplik zugestellt. Am 29. Januar 2019 reichte die Gemeinde eine Duplik ein und entgegnete, sie beabsichtige keine Auszonung der betroffenen Parzellen.

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

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 Beschwerdeführerin ist als Adressatin des angefochtenen Staatsratsentscheids durch diesen berührt und hat 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 ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

2. Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht

werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden.

3. Die Beschwerdeführerin beantragt als Beweismittel die von ihr eingereichten Urkunden sowie die Einvernahme von C _____, D _____ und E _____, welche sich anlässlich einer Sitzung zum vorliegenden Fall beraten hätten.

3.1 Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs und die Parteien haben das Recht, die Abnahme relevanter Beweise zu verlangen (BGE 140 I 99 E. 3.4; 137 III 324 E. 3.2.2). Das Beweisverfahren kann nach der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre geschlossen 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 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; ZWR 2009 S. 46 E. 3b; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A., 2013, N. 153 und N. 537). Dies trifft u. a. zu, wenn eine Beweisführung über einen nicht rechtlich relevanten Sachverhalt verlangt wird (Art. 80 Abs. 1 lit. d, 56 und 17 Abs. 2 VVRG; Urteil des Bundesgerichts 1A.87/2006 vom 12. September 2006 E. 2.2; BGE 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1). Führen die von Amtes wegen vorzunehmenden Abklärungen die Verwaltung oder den Richter bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung, ein bestimmter Sachverhalt sei als überwiegend wahrscheinlich zu betrachten und es könnten weitere Beweismassnahmen an diesem feststehenden Ergebnis nichts mehr ändern, ist auf die Abnahme weiterer Beweise zu verzichten (BGE 136 I 229 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153, 154 und 537).

3.2 Das Kantonsgericht hat die vom Beschwerdeführer eingereichten Belege zu den Akten genommen. Der Staatsrat hat am 10. Oktober 2018 die Akten des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens und der Gemeinde hinterlegt. Aus den Akten geht unter anderem hervor, dass an der besagten Sitzung vom 18. Dezember 2017 der Vertreter der Beschwerdeführerin, die Gemeindepräsidentin und der Leiter des Bauamts der Gemeinde teilgenommen haben und dass keine Einigung erzielt worden ist, was keine der Parteien bestreitet (vgl. Sachverhaltsdarstellung auf S. 2 der Verfügung der Gemeinde vom 8. März 2018 und Sachverhaltsdarstellung auf S. 6 der Beschwerde vom 26. September 2018). Zusätzliche mündliche Aussagen der damals anwesenden Personen würden keine neuen Erkenntnisse liefern. Die Akten enthalten die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie nachfolgende Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der

rechtserheblichen Fragen. Das urteilende Gericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an, weitere Beweismittel würden nichts an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage ändern. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen – insbesondere Partei- und Zeugeneinvernahmen – verzichtet.

4. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. T1-1 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 (BauG; SGS/VS 705.1), welcher als Übergangsbestimmung die Anwendbarkeit des neuen Rechts statuiert.

4.1 Nach den von der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Regeln ist die Rechtmässigkeit eines Verwaltungsakts bei Fehlen einer ausdrücklichen, gesetzlichen Übergangsregelung nach der materiellen Rechtslage zur Zeit seines Erlasses zu beurteilen (BGE 144 II 326 E. 2.1.1; 141 II 393 E. 2.4; 139 II 263 E. 6; 125 II 591 E. 5e/aa; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A. 2014, § 24 N. 20) bzw. nach der materiellen Rechtslage zur Zeit des für die Rechtsfolgen massgeblichen Sachverhaltsverwirklichung (BGE 137 V 394 E. 3; 136 V 24 E. 4.3 mit weiteren Hinweisen). Es handelt sich bei dieser Regel um eine Richtlinie, die nicht stereotyp angewendet wird: Die Frage der intertemporalrechtlichen Geltung einer Norm wird primär nach den allgemein anerkannten Auslegungsgrundsätzen entschieden (René Wiederkehr/ Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, § 3 N. 777). Bei Rechtsänderungen während eines Beschwerdeverfahrens kommt grundsätzlich das alte materielle Recht zur Anwendung. Dieser Nachwirkungsgrundsatz ist allerdings zu relativieren (Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, a.a.O., § 24 N. 20). So darf neues strengeres Recht auf hängige Beschwerdesachen gleichwohl Anwendung finden, falls es um der öffentlichen Ordnung willen oder zur Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen erlassen wurde bzw. zwingende Gründe für seine sofortige Anwendung sprechen (BGE 141 II 393 E. 2.4; 139 II 243 E. 11.1). Zwingende Gründe für eine sofortige Anwendung des neuen Rechts hat das Bundesgericht insbesondere im Bereich des Gewässer-, Natur-, Heimat- und Umweltschutzrechts als gegeben erachtet (BGE 135 II 384 E. 2.3 S. 390). Neues günstigeres Recht soll zudem stets berücksichtigt werden (vgl. BGE 129 II 497 E. 5.3.2; 126 II 522 E. 3b/aa; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, a.a.O., § 24 N. 20).

4.2 Am 1. Januar 2018 ist das neue Baugesetz vom 15. Dezember 2016 sowie die neue Bauverordnung vom 22. März 2017 (BauV; SGS/VS 705.100) in Kraft getreten. Das BauG ist ab seinem Inkrafttreten anwendbar und sämtliche nach seinem Inkrafttreten gefällten Entscheide sind darauf zu stützen (Art. T1-1 BauG). Gemäss Art. T1-1 BauV

werden Beschwerdeverfahren betreffend eine nach altem Baurecht erteilte Baubewilligung jedoch nach dem alten Recht fortgeführt (vgl. Urteile des Kantonsgerichts A1 17 239 vom 17. Juli 2018 E. 4; A1 17 123 vom 20. April 2018 E. 1).

4.3 Dem angefochtenen Entscheid des Staatsrats liegen eine Verfügung betreffend die Feststellung der Ungültigkeit der Baubewilligung vom 9. Dezember 2010 und eine Verfügung betreffend den Baustopp zu Grunde; es handelt sich nicht um ein Beschwerdeverfahren betreffend eine Baubewilligung i.S.v. Art. T 1-1 BauV. Zu beurteilen ist nicht die Rechtmässigkeit der Baubewilligung, welche rechtskräftig ist und von der bereits Gebrauch gemacht worden ist. Strittig ist vorliegend die Geltungsdauer bzw. ein allfälliges Erlöschen der rechtskräftigen Baubewilligung durch eine unbegründete Unterbrechung der Bautätigkeit. Zudem sind die genannten Verfügungen der Gemeinde am 8. und 15. März 2018 und somit nach dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzes und der neuen Bauverordnung gefällt worden; sie haben sich gemäss Art. T 1-1 Abs. 1 BauG auf das neue BauG zu stützen. Eine verbotene Rückwirkung des neuen Baurechts liegt entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht vor. Dass die Gemeinde geltend macht, die Bauarbeiten hätten ab Mai 2016 stillgestanden und sie sei bereits im September 2017 zum Schluss gelangt, dass die Baubewilligung ungültig geworden sei, vermag daran nichts zu ändern: Die Feststellung der Ungültigkeit und den Baustopp hat der Gemeinderat erst an den Sitzungen vom 8. bzw. 15. März 2018 beschlossen, obwohl die Beschwerdeführerin zuvor mehrmals um Zustellung einer anfechtbaren Verfügung gebeten hat. Aufgrund der klaren übergangsrechtlichen Bestimmungen ist vorliegend das neue Baugesetz und die neue Bauverordnung anwendbar.

4.4 Gemäss Art. 44 Abs. 1 BauV sind die Bauarbeiten bis zu deren Beendigung fortzuführen, sofern keine hinreichenden Gründe entgegen stehen. Werden die Bauarbeiten ohne hinreichenden Gründe eingestellt, hat die zuständige Behörde die Beendigung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Bauten und Anlagen mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen, wobei bei Gesamtüberbauungen die Arbeiten über länger als zwei Jahre ohne hinreichenden Grund unterbrochen sein müssen (Abs. 2).

4.5 Die Gemeinde hat am 17. November 2016 eine Wohnbewilligung ausgestellt und geht davon aus, dass seit Ende Mai 2016 nicht mehr gebaut worden ist. Die Beschwerdeführerin bestreitet den Stillstand der Arbeiten und macht geltend, dass aus der Ausstellung der Wohnbewilligung nicht auf die Beendigung der Bauarbeiten geschlossen werden könne. Üblicherweise werde diese vor Abschluss sämtlicher Bauarbeiten erteilt,

d.h. auch nach der Erteilung der Wohnbewilligung würden weitere, der Bewilligungspflicht unterliegende Arbeiten wie Umgebungs- oder Fassadenarbeiten ausgeführt.

4.6 Ab wann und wie lange die Bauarbeiten tatsächlich unterbrochen gewesen sind und ob dafür hinreichende Gründe vorgelegen haben, kann vorliegend offenbleiben: Nach dem einschlägigen Art. 44 Abs. 2 BauV muss bei einer Gesamtüberbauung der Unterbruch länger als zwei Jahre gedauert haben, damit die Gemeinde tätig werden kann. Selbst wenn man vom von der Gemeinde angegebenen Zeitpunkt der letzten Bautätigkeiten ausgeht - dem 31. Mai 2016 - ist bis zur Verfügung der Ungültigkeit am 8. März 2018 bzw. des Baustopps am 15. März 2018 die Zweijahresfrist nicht abgelaufen. Die Baubewilligung vom 9. Dezember 2010 mit ihren diversen Abänderungen ist somit nach wie vor gültig. Im Übrigen hätte die Gemeinde auch gestützt auf die alte Baugesetzgebung prüfen müssen, ob wichtige Gründe bzw. zwingende Gründe für den Unterbruch der Bauarbeiten vorgelegen haben (vgl. Art. 56 aBauG).

5. Des Weiteren bringt die Beschwerdeführerin vor, aufgrund der Verletzung der Übergangsbestimmung Art. T1-1 BauG sei auch Art. 51 Abs. 3 BauG verletzt worden.

5.1 Art. 51 BauG trägt die Überschrift "Geltungsdauer" (Durée de validité). Gemäss Art. 51 Abs. 1 BauG erlischt die Baubewilligung, wenn mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer Rechtskraft begonnen wird. Der Bau gilt als begonnen, sobald bedeutende Arbeiten erfolgt sind, insbesondere die Erdarbeiten abgeschlossen sind oder wenn ein für das Projekt erforderlicher bedeutender Aushub stattgefunden hat. Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist gewahrt, wenn innerhalb von fünf Jahren seit Rechtskrafteintritt mit dem Bau eines Gebäudes begonnen wird (Art. 51 Abs. 3 BauG). Diese Frist ist nur relevant, wenn noch nicht mit der Ausführung des Baus begonnen wurde (Bericht der Kommission zum Entwurf der Totalrevision des Baugesetzes – 2. Lesung, S. 17) und ist nicht mit der in Art. 44 Abs. 1 BauV geregelten Frist für die Unterbrechung eines bereits begonnenen Baus zu verwechseln (Bericht der Kommission zum Entwurf der Totalrevision des Baugesetzes – 2. Lesung, S. 18). Art. 53 Abs. 1 und 3 aBauV mit der Überschrift "Zeitliche Geltung" (Durée de validité) hat dieselben Fristen für den Baubeginn enthalten.

5.2 Die Baubewilligung ist für das gesamte Projekt erteilt worden, sie erlaubt der Beschwerdeführerin die Erstellung von mehreren Gebäuden (24 bzw. 22 Chalets), weshalb mit den Bauarbeiten gemäss alter und neuer Baugesetzgebung nach Eintritt der Rechtskraft innerhalb von fünf Jahren begonnen werden muss. Der fristgerechte Baubeginn des am 9. Dezember 2010 bewilligten Projekts wird von der Gemeinde nicht bestritten;

die Beschwerdeführerin hat im Frühling 2011 mit den Bauarbeiten begonnen und seitdem 11 der 22 geplanten Chalets erstellt (Verfügung der Gemeinde vom 8. März 2018, Sachverhalt S. 1 f.).

5.3 Die Schlussfolgerung der Vorinstanz und der Gemeinde, die Baubewilligung der Beschwerdeführerin sei, was die noch nicht begonnen Gebäude angeht, aufgrund von Art. 51 Abs. 3 BauG bzw. Art. 53 Abs. 3 aBauV nach Ablauf von fünf Jahren im Januar 2016 erloschen (vgl. S. 4 f. des angefochtenen Entscheids), ist nach dem oben Gesagten unzutreffend. Daran ändert auch die von der Vorinstanz ins Feld geführte Auflage der Baubewilligung vom 9. Dezember 2010 nichts: Die Auflage 1.2 trägt die Überschrift "Durée de validité" und besagt nichts Anderes als die oben zitierte Baugesetzgebung (Baubeginn innert 3 bzw. 5 Jahren seit Rechtskraft). Die Baubewilligung vom 9. Dezember 2010 ist demnach nicht durch zu späten Baubeginn aufgrund Art. 51 Abs. 3 BauG erloschen und auch in dieser Hinsicht nach wie vor gültig.

6. Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, dass die Anwendung des neuen Rechts vorliegend die Bewilligung verlängern würde und damit dem Bundesgesetz über die Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz [ZWG]; SR 702) widersprechen würde.

6.1 Gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG ist das Zweitwohnungsgesetz anwendbar auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist. Die vor dem 31. Dezember 2012 gemäss jeweiligem kantonalem Verfahrensrecht rechtskräftig erteilten Baubewilligungen bleiben gültig (Art. 25 Abs. 4 ZWG). Das ZWG ist auf alle Baugesuche anwendbar, die am 1. Januar 2016 (Datum des Inkrafttretens des ZWG) noch nicht rechtskräftig bewilligt waren, auch wenn die Baubewilligung noch vor Inkrafttreten von Art. 75b BV am 11. März 2012 erstinstanzlich erteilt wurde (BGE 144 II 326 E. 2.4).

6.2 Wie bereits ausgeführt (siehe oben E. 4.3), liegen dem angefochtenen Entscheid des Staatsrats die Verfügungen der Gemeinde vom 8. März 2018 bzw. 15. März 2018 betreffend Ungültigkeit der Bewilligung und Baustopp zugrunde. Die Baubewilligung vom 9. Dezember 2010 ist lange vor dem 11. März bzw. 31. Dezember 2012 in Rechtskraft erwachsen und war im Verwaltungsbeschwerdeverfahren nicht das Anfechtungsobjekt. Das ZWG ist demnach entgegen der Ansicht der Vorinstanz vorliegend nicht anwendbar und kann nicht als Begründung für eine Ungültigkeit der Baubewilligung herangezogen werden.

6.3 Da die Beschwerde bereits aufgrund der falschen Anwendung der kantonalen Bau-gesetzgebung gutgeheissen wird, kann offen bleiben, ob das Vorgehen der Gemeinde zudem gegen das Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV) sowie den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) verstossen hat.

7. Nach dem Gesagten wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Staatsrates vom 22. August 2018 wird aufgehoben.

7.1 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). 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 bestehen keine Gründe, von dieser Regel abzuweichen, weshalb von der unterliegenden Gemeinde keine Gerichtskosten erhoben werden.

7.2 Die Beschwerdeführerin hat als obsiegende Partei gemäss Art. 91 Abs. 1 VVRG Anspruch auf eine Parteientschädigung. 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, 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). Die der Beschwerdeführerin zuzusprechende Parteientschädigung wird aufgrund der Bedeutung des Falles, seines Umfangs und seines Schwierigkeitsgrades für die im Verfahren vor dem Kantonsgericht ausgeführten Arbeiten, welche in der Einreichung der Beschwerde (16 Seiten) und einer Replik (8 Seiten) bestand, sowie für das Verfahren vor dem Staatsrat auf insgesamt Fr. 2 500.-- festgesetzt und der Gemeinde als unterlegene Partei auferlegt.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
2. Der Beschwerdeführerin wird für die Verfahren vor dem Staatsrat und dem Kantonsgericht eine Parteienschädigung von Fr. 2 500.-- zu Lasten der Gemeinde zugesprochen.
3. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
4. Das Urteil wird der Beschwerdeführerin und der Gemeinde A _____ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 15. Februar 2019