



Urteil vom 7. Januar 2026

mitgeteilt am 9. Januar 2026

Referenz VR3 25 26

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz
 Schmid Christoffel, Moses
 Parolini, Aktuarin

Parteien **A.**_____
 Beschwerdeführerin

B._____
 Beschwerdeführer

C._____
 Beschwerdeführer

D._____
 Beschwerdeführer

E._____
 Beschwerdeführerin

F._____
 Beschwerdeführerin

G._____
 Beschwerdeführer

H._____
 Beschwerdeführer

I. _____

Beschwerdeführerin

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Mario A. Pfiffner

gegen

Gemeinde La Punt Chamues-ch

**Chesa cumünela, Via Cumünela 43, 7522 La Punt-Chamues-
ch**

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Otmar Bänziger

J. _____

Beschwerdegegnerin

Gegenstand Baugesuch/Baueinsprache (Neubau Mehrfamilienhaus)

Sachverhalt

A. Die J._____ (nachfolgend: die Bauherrschaft) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. Z.1._____ in La Punt Chamues-ch. Mit Parzellierung vom 19. August 2024 (act. C.1.1) trennte sie von diesem Grundstück das neue Grundstück Nr. Z.2._____ im Halte von 1'360 m² ab und verkaufte dieses mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom gleichen Tag (act. C.1.2) an die einfache Gesellschaft, bestehend aus K._____, L._____ und M._____. Im Juli 2024 reichte die Bürgergemeinde ein Baugesuch ein für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und unterirdischer Einstellhalle auf der verbleibenden Parzelle Nr. Z.1._____ (Haus C). Gleichzeitig reichten K._____, L._____ und M._____ ein Baugesuch ein für ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und unterirdischer Einstellhalle (Haus D) auf der neuen Parzelle Nr. Z.2._____. Innert der Auflagefrist erhoben u.a. A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ (nachfolgend: die Einsprechenden) Einsprache gegen beide Projekte. Im Anschluss an eine Besprechung vom 29. Oktober 2024 reichte die Bauherrschaft am 26. November 2024 ein Abänderungsgesuch ein. Während der Auflagefrist erhoben die Einsprechenden am 18. Dezember 2024 erneut Einsprache. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 5. Februar 2025 wies der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat, und bewilligte das Baugesuch gemäss abgeänderter Baueingabe vom 26. November 2024 mit verschiedenen Bedingungen und Auflagen.

B. Am 13. März 2025 erhoben die Einsprechenden (nachfolgend: Beschwerdeführende) gemeinsam Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, das Baugesuch der Bürgergemeinde sei nicht zu bewilligen (Verfahren VR3 25 26). Gleichzeitig erhoben sie Beschwerde gegen das Bauprojekt auf Parzelle Nr. Z.2._____ (Verfahren VR3 25 25). Mit Verfügung vom 14. März 2025 verlangte das Obergericht einen Kostenvorschuss von CHF 5'000.00, der fristgerecht bezahlt wurde. Die Gemeinde La Punt Chamues-ch (nachfolgend: Gemeinde) beantragte mit Vernehmlassung vom 14. Mai 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Bürgergemeinde hat sich nicht vernehmen lassen. Mit Replik vom 30. Juni 2025 und Duplik vom 22. Juli 2025 hielten die Beschwerdeführenden und die Gemeinde an ihren Anträgen fest.

Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit

diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Januar 2025 (betreffend Baugesuch Nr. 71/23) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft Nr. Z.3._____, die sich gegenüber dem Baugrundstück befindet und von diesem nur durch die N._____ getrennt ist. Sie sind daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Die Verfahren VR3 25 25 und VR3 25 26 betreffen benachbarte Bauprojekte. Da die Streitgegenstände unterschiedlich sind, können die Verfahren nicht vereinigt werden (Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG). Da aber die Parteien, soweit sie sich vor Obergericht geäußert haben, in beiden Verfahren dieselben sind und ihnen somit die Akten des jeweils anderen Verfahrens bekannt sind, kann im Folgenden soweit angebracht auf das jeweils andere Verfahren verwiesen werden.

2. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Gestaltungsplanpflicht.

2.1. Die Parzelle Nr. Z.1._____ liegt gemäss der geltenden Ortsplanung vom 6. März 2020/20. September 2022 in der Wohnzone B. Vorher war sie in der Wohnzone A. Das Baugrundstück befindet sich sodann im Perimeter des vom Gemeindevorstand am 1. Mai 2002 erlassenen Quartierplans «O._____». Dazu gehören u.a. Quartierplanvorschriften (QPV) sowie ein «*Gestaltungsplan 1:500*», auf welchem u.a. «*Baufenster für Hochbauten*» eingezeichnet sind.

Die Gemeindeversammlung vom 2. Mai 2013 beschloss eine Teilrevision der Ortsplanung. Damit wurde u.a. der «*Generelle Gestaltungsplan 1:1000 O._____*» verabschiedet. Darin wurde gegenüber dem Quartierplan von 2002 u.a. auf dem Grundstück Nr. Z.1._____ das Baufeld in nordöstlicher Richtung (im Bereich der heutigen Parzelle Nr. Z.2._____) geringfügig erweitert. Mit Beschluss vom 13. August 2013 (act. C.1.12) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 O._____ «*im Sinne der Erwägungen*». In den Erwägungen wurde ausgeführt: «*Im Anschluss an die vorliegende Teilrevision des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans O._____ wird auch der bestehende Quartierplan O._____, insbesondere betreffend der Baufenster für Hochbauten, anzupassen sein (vgl. PMB O._____ vom Mai 2013, Seite 3)*».

Eine Anpassung des Quartierplans ist seither nicht erfolgt.

2.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, eine Baubewilligung dürfe nicht erteilt werden, bevor der Quartierplan abgeändert worden ist.

2.2.1. Die Gemeinde hat dazu im angefochtenen Entscheid ausgeführt, durch die Teilrevision von 2013 seien die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baustandorte nicht verkleinert, sondern im Gegenteil erweitert worden. Solange ein Bauvorhaben die im geltenden Quartierplan festgelegten engeren Baufenster einhalte (was bei dem vorliegenden Projekt der Fall sei), bestehe kein Anlass, ein Baugesuch nicht zu bewilligen. Nur Bauvorhaben, die von der auf Stufe Ortsplanung vorgenommenen Ausdehnung Gebrauch machen wollten, könnten bis zu einer entsprechenden Anpassung des Quartierplans nicht bewilligt werden.

2.2.2. Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass das Bauprojekt das Baufeld gemäss Quartierplan von 2002 einhält. Sie machen aber geltend, eine Anpassung des Quartierplanes sei gemäss Genehmigungsbeschluss der Regierung zwingend vorzunehmen, bevor eine Baubewilligung erteilt werden könne. Zudem sei der Quartierplan nicht nur hinsichtlich der Baufelder anzupassen. Auch in anderen Punkten habe sich die Grundordnung in Bezug auf das Baugrundstück massiv verändert, insbesondere durch die Umzonung von der Wohnzone A in die Wohnzone B, wodurch sich die Gebäudehöhen und -längen massiv verändert hätten. Daher hätte die Gemeinde gemäss Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 Abs. 4 KRVO (BR 801.110) den Quartierplan gesamthaft überprüfen müssen. Durch den Hinweis im Genehmigungsbeschluss seien potenzielle Einsprecher davon abgehalten worden, gegen die Zonenplanänderung vorzugehen, weil sie davon ausgehen konnten, dass die Gemeinde den Quartierplan anpassen werde. Daher könne man sich jetzt nicht dieser Pflicht entledigen.

2.2.3. In der Vernehmlassung bringt die Gemeinde vor, auf diesen Einwand sei nicht einzugehen, weil es hier nicht um die Einleitung eines Quartierplanverfahrens gehe, sondern nur um eine Baubewilligung. Abgesehen davon wären die Voraussetzungen für eine Änderung des Quartierplans nach Art. 21 KRVO bzw. Art. 21 Abs. 2 RPG (SR 700) nicht gegeben. Es lägen keine erheblich geänderten Verhältnisse vor, insbesondere nicht in Bezug auf das Grundstück Nr. Z.1._____. Schon gemäss Zonenplan von 2007/2008 sei eine maximale Gebäudelänge von 25 Metern vorgesehen gewesen. Mit der Revision von 2020/2022 seien die Wohnzonen neu gegliedert, die baulichen Möglichkeiten aber nicht verkleinert, sondern eher vergrössert worden, aber nicht so weit, dass mit dem Abstellen auf den Quartierplan 2002 eine Unternutzung entstünde. Auch sonst hätten die wichtigsten Parameter für die hier interessierende Parzelle keine Änderung erfahren. Zudem wäre eine Baubewilligung gestützt auf Art. 40 Abs. 1 des

kommunalen Baugesetzes ohnehin vor einer Anpassung des Quartierplans zulässig.

2.3. Die Auffassung der Gemeinde, auf den Einwand betreffend Quartierplan sei nicht einzugehen, weil es nur um eine Baubewilligung gehe, ist in dieser absoluten Form nicht zutreffend.

2.3.1. Zwar werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden können. Ausnahmsweise ist aber die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten, sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. Art. 21 Abs. 1 KRVO und Art. 21 Abs. 2 RPG; BGE 148 II 417 E. 3.3, mit Hinweisen). Die vorfrageweise Planüberprüfung kann auch von beschwerdebefugten Nachbarn geltend gemacht werden (BGE 145 II 83 E. 5.1.). Bei der Planüberprüfung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob überhaupt erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen. Ist eine Änderung der gesetzlichen Voraussetzungen eingetreten, ist zunächst zu prüfen, ob die Nutzungsordnung mit der neuen rechtlichen Lage vereinbar ist bzw. ob das der Nutzungsordnung entsprechende Projekt auch nach dem neuen Recht bewilligungsfähig ist. Ist dies zu bejahen, entfällt von vornherein eine Anpassung der Nutzungsplanung. Haben sich die Verhältnisse geändert, indem das Projekt nach dem neuen Recht nicht mehr bewilligungsfähig ist, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das Interesse an einer Anpassung der Nutzungsordnung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 148 II 417 E. 3.2 und 3.3, 145 II 83 E. 5.1, 144 II 41 E. 5.1, 140 II 25 E. 3.1).

2.3.2. Das Gesagte gilt auch im Verhältnis von Quartierplanung zu einer übergeordneten Planung oder Gesetzgebung (BGE 146 II 80 E. 4.7), namentlich auch zur Grundordnung: Gemäss Art. 52 Abs. 1 KRG (BR 801.100) enthalten die

Quartierplanbestimmungen Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartierserschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen. Der Quartierplan muss sich also an die übergeordnete Grundordnung halten (BGE 149 II 79 E. 3.3). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung abgewichen werden, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren. Die Konkretisierung dieses Grundsatzes richtet sich in erster Linie nach dem kantonalen Recht. Die Kantone sind indes nicht frei, beliebig grosse Abweichungen von der Grundordnung zuzulassen. Die Nutzungsplanung muss aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG. Diese Planungspflicht und der planerische Stufenbau (Art. 2 Abs. 1 RPG) stehen in direktem Zusammenhang mit der für die Grundordnung und die Sondernutzungsplanung vorgesehenen behördlichen Zuständigkeit und dem jeweils verlangten Rechtsetzungsverfahren. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Abweichungen eines Sondernutzungsplans von der Grundordnung ist daher von Bedeutung, ob die Abweichung gleichzeitig eine geringere demokratische Abstützung bedeutet oder nicht. Ein strengerer Massstab an die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestützten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung (BGE 149 II 79 E. 3.3).

Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz und Zonenplänen ist die Gemeindeversammlung (Art. 11 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde La Punt Chamues-ch vom 6. März 2020 [BauG]). Der Quartierplan wird hingegen durch den Gemeindevorstand erlassen (Art. 53 Abs. 1 KRG; Art. 8 Abs. 1 und Art. 41 Abs. 2 BauG), ist also demokratisch weniger gut legitimiert. Ändert die Grundordnung, kann dies Anlass geben zu einer Überprüfung des Quartierplans, sofern die dargelegten Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung gegeben sind (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 12 vom 28. August 2025 E. 16.4 [in casu Voraussetzungen verneint]).

2.3.3. Dabei bleibt aber im Rahmen der vorfrageweisen Planüberprüfung – anders als im Verfahren auf formelle Änderung einer Quartierplanung – der Streitgegenstand auf die konkrete Baubewilligung beschränkt. Es geht mit anderen Worten nicht darum, den ganzen Plan neu zu überprüfen, sondern nur darum, ob in Bezug auf das streitgegenständliche Bauprojekt bzw. die betroffene Parzelle der Plan überholt ist und seine Änderung Auswirkungen auf dieses Projekt haben könnte (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.6.3; 144 II 41 E. 5.3; 140 II 25 E. 4.4; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 52 vom 26. November 2024 E. 5.2.3). Wenn zwar die gesetzlichen oder übergeordneten planerischen Voraussetzungen geändert haben, aber das konkret zur Diskussion stehende Bauprojekt sowohl dem Quartierplan als auch dem neuen übergeordneten Recht entspricht, so besteht von vornherein kein Grund für eine Verweigerung der Baubewilligung.

2.4. Vorliegend sind im Generellen Gestaltungsplan von 2013 im Gebiet O._____ Baustandorte mit zugewiesener Bruttogeschossfläche eingezeichnet. Diese sind im Bereich der damaligen Parzelle Nr. Z.1._____ geringfügig grösser als das im Quartierplan von 2002 eingezeichnete Baufenster. Diese geringfügige Erweiterung betrifft jedoch denjenigen Teil der damaligen Parzelle Nr. Z.1._____, der im Jahre 2024 zur neuen Parzelle Nr. Z.2._____ abparzelliert wurde. Im Bereich der verbleibenden Parzelle Nr. Z.1._____ hat das Baufenster keine Änderung erfahren. Das zu beurteilende Bauprojekt hält sich im Rahmen des im Gestaltungsplan von 2002 enthaltenen und in Bezug auf die (aktuelle) Parzelle Nr. Z.1._____ unveränderten Baufensters. Das Bauprojekt widerspricht insoweit weder dem Quartierplan von 2002 noch dem Generellen Gestaltungsplan von 2013. Es haben sich somit in Bezug auf das streitgegenständliche Bauprojekt keine rechtlichen Veränderungen ergeben, die eine Anpassung des Quartierplans erfordern oder rechtfertigen würden. Dass im Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 13. August 2013 gesagt wird, im Anschluss an die vorliegende Teilrevision werde auch der bestehende Quartierplan anzupassen sein, ändert daran nichts. Ein Konflikt zwischen Grundordnung und Quartierplan, der durch eine Quartierplanrevision zu beheben wäre, besteht in Bezug auf das streitbetroffene Bauprojekt nicht.

2.5. Die Beschwerdeführer machen allerdings geltend, die Grundordnung habe sich in Bezug auf die zu überbauende Parzelle noch in anderen Punkten massiv verändert. So sei die Parzelle von der Wohnzone A in die Wohnzone B umgezont worden; dadurch seien auch die Gebäudehöhen und Gebäudelängen massiv verändert worden. Diese erheblichen Änderungen hätten ebenfalls in den Quartierplan

einfließen müssen. Vor einer entsprechenden Revision des Quartierplans dürfe keine Baubewilligung erteilt werden. Indessen enthalten die QPV von 2002 keine allgemeinen eigenen Bestimmungen über Gebäudehöhen und Gebäudelängen. Gemäss Art. 15 Abs. 1 QPV gelten für die Gebäude- und Firsthöhen grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes. Nach Art. 15 Abs. 2 QPV gelten für Gebäude unterhalb der Erschliessungsstrassen, die an die Baulinie entlang der Strasse (Grenze des Baufensters) gestellt werden, eine Gebäudehöhe von 6.00 m und eine Firsthöhe von 9.50 m ab Strassenniveau gemessen in der Mitte der Fassade. Gemäss Art. 16 Abs. 3 QPV gelten für die Gebäudelänge ausschliesslich die Vorschriften des Baugesetzes. Der Quartierplan verweist also in Bezug auf Gebäudehöhe und -länge weitestgehend auf das Baugesetz. Der Inhalt eines Quartierplans beurteilt sich insoweit nach der in diesem Gebiet geltenden Grundordnung. Das Mass der im Quartierplangebiet zulässigen Nutzung ist nicht als statische Grösse zu verstehen, sondern stets im Kontext der jeweils geltenden Grundordnung zu ermitteln. Ändert das Baugesetz, werden damit automatisch die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes anwendbar (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 52 vom 26. November 2024 E. 6.7.6 in Bezug auf die maximal zulässige Überbauungsfläche). Damit ist auch der demokratische Stufenbau der Planung eingehalten. Einer formellen Änderung des Quartierplanes bedarf es nicht mehr.

2.6. Im angefochtenen Entscheid wird zu der Gebäudelänge ausgeführt, gemäss geltendem Baugesetz (wie bereits nach der früheren Ortsplanung von 2007/2008) betrage die maximale Gebäudelänge für das Gebiet des Quartierplans O._____ 25.0 m, die mit dem vorliegenden Projekt eingehalten sei. In Bezug auf die Gebäude- und Firsthöhe wird erwogen, auf das Projekt sei Art. 15 Abs. 2 QPV anwendbar. Die dort genannten Gebäude- und Firsthöhen von 6.00 bzw. 9.50 m seien eingehalten. Diese Erwägungen werden durch die Pläne gemäss Abänderungsgesuch (Pläne Situation, 23QALc 1_01; Nordostfassade-Südostfassade Schnitt A-A, 23QALc 1_04; Südwestfassade-Nordwestfassade, Schnitt B-B, 23QALc 1_05) bestätigt und werden von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten, abgesehen davon, dass sie eine Verletzung der Planungspflicht rügen. Da aber das Bauprojekt insoweit weder gegen den Quartierplan noch gegen die übergeordnete Grundordnung verstösst, besteht kein Anlass, aus diesem Grund den Quartierplan in Bezug auf das streitbetreffene Grundstück anzupassen oder vor einer solchen Anpassung die Baubewilligung zu verweigern.

3. Die Beschwerdeführer rügen, die Umgebungsgestaltung verstosse gegen die QPV.

3.1. Gemäss Art. 14 Abs. 1 QPV dürfen Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufenster erstellt werden. Vorbehalten bleiben einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Gartenschöpfe und Erschliessungsanlagen wie überdeckte Garagezufahrten, welche auf überbaubaren Parzellen auch ausserhalb der Baufenster errichtet werden können, sowie die im Erschliessungsplan festgelegten Abfallsammelstellen. Nach Abs. 2 können Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, auch ausserhalb der Baufenster errichtet und bis an die Grundstücksgrenzen erstellt werden. Gemäss Art. 19 Abs. 1 QPV sind Gebäude einschliesslich Sitzplätze und Gartenanlagen sowie Erschliessungsanlagen sorgfältig in das bestehende Terrain einzufügen. Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sowie Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Nach Art. 21 Abs. 2 QPV sind Autoeinstellhallen innerhalb der im Erschliessungsplan festgelegten Bereiche und grundsätzlich vollständig unter dem gewachsenen Terrain anzulegen. Es dürfen nur die Garageneinfahrten nach aussen in Erscheinung treten. Die Behörde kann ausnahmsweise geringfügige Geländeaufschüttungen zur Überdeckung von Teilen von Einstellhallen im Sinne des Richtplanes 1:500 Schnitte bewilligen, sofern dadurch harmonische Geländelinien entstehen. Gemäss Art. 31 Abs. 4 BauG dürfen die im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesenen Freihalteflächen im Interesse des Ortsbildes nicht mit Hochbauten überbaut werden.

3.2. Das Bauprojekt sieht im Untergeschoss eine Autoeinstellhalle vor, die von der Einstellhalle auf dem daneben liegenden bestehenden Gebäude her zugänglich ist, ferner Keller, Velo- und Skiraum usw. Auf der südöstlichen Seite ragt das Untergeschoss, und damit auch ein Teil der Einstellhalle, bis maximal ca. 1.2 Meter über das gewachsene Terrain hinaus. Auf der südöstlichen Seite soll daher das Gelände teilweise ausserhalb des Baufensters bis auf die Höhe des Erdgeschosses aufgeschüttet werden.

3.3.1. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, die Aufschüttung falle nicht unter das Hochbauverbot gemäss Art. 31 Abs. 4 BG. Gemäss Art. 25 Abs. 3 QPV seien Autoeinstellhallen unterhalb der Erschliessungsstrassen über eine einzige Zufahrt pro Strassenzug zu erschliessen. Die Einstellhalle müsse daher zwingend über die bestehende Rampe auf Parzelle Nr. Z.4._____ erschlossen werden und daher bezüglich Höhenlage an die bestehende Einstellhalle angepasst werden. Damit sei die Höhenlage der Einstellhalle gegeben, so dass zwangsläufig das Gelände talseitig aufgeschüttet werden müsse. Der Richtplan sehe eine Überdeckung der Autoeinstellhalle ausdrücklich vor, so dass die geringfügige Geländeaufschüttung gemäss Art. 21 Abs. 2 QPV bewilligt werden könne, zumal sie sich in engen

Grenzen halte und für eine harmonische Geländegestaltung zwingend notwendig sei.

3.3.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Aufschüttung sei nicht unerlässlich und verletze daher Art. 19 Abs. 1 QPV. Sie verletze auch Art. 14 QPV. Terrainveränderungen würden gemäss Art. 7 Abs. 7 USG (SR 814.01) als Anlagen gelten und seien daher nach Art. 14 Abs. 2 QPV ausserhalb der Baufenster nur zulässig, wenn sie vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen. Die Aufschüttung liege aber über dem gewachsenen Boden und sei daher unzulässig. Der angefochtene Entscheid sei nicht auf diese Rüge eingegangen, was eine Verletzung der Begründungspflicht sei. Die Höhenlage der Tiefgarage sei nirgends verbindlich festgelegt. Die Garage könnte auch mit einem Gefälle zur benachbarten Tiefgarage erstellt werden, so dass sie vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen käme. Auch Art. 21 Abs. 2 QPV sei daher verletzt. Zudem habe die Bauherrschaft keine Ausnahmegewilligung beantragt und eine solche hätte daher nicht erteilt werden dürfen.

3.4. Nach Art. 14 Abs. 1 QPV dürfen «*Gebäude und Ersatzbauten*» nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. In der baurechtlichen Terminologie gelten Sitzplätze und Stützmauern jedoch nicht als Gebäude: Die IVHB, auf welche in Art. 17 Abs. 1 und Anhang IV des kommunalen BauG verwiesen wird, definiert in Anhang 1 Ziff. 2.1: «*Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.*» Auch das kommunale BauG verwendet den Begriff «*Gebäude*» offensichtlich nicht für Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen usw. (Art. 82). Die Aufschüttungen, welche vorliegend ausserhalb des Baufensters liegen, gelten somit nicht als Gebäude im Sinne von Art. 14 Abs. 1 QPV und sind unter diesem Titel nicht unzulässig.

3.5. Was die gerügte Verletzung von Art. 14 Abs. 2 QPV anbelangt, so trifft zu, dass sich der angefochtene Entscheid nicht ausdrücklich zum in der Einsprache vorgebrachten Argument äussert, wonach die Aufschüttung eine «*Anlage*» im Sinne von Art. 14 Abs. 2 QPV und daher unzulässig sei. Er bringt jedoch (S. 9) hinreichend klar zum Ausdruck, dass die Gemeinde diese Auffassung nicht teilt. Das ist genügend, dass die Beschwerdeführer den Entscheid sachgerecht anfechten können. Die Begründungspflicht ist damit nicht verletzt.

In der Sache kann die Auffassung der Beschwerdeführer nicht überzeugen: Unabhängig davon, ob der Begriff der «*Anlage*» gleich auszulegen ist wie in Art. 7 Abs. 7 USG, sind die Quartierplanvorschriften auch in ihrem systematischen

Zusammenhang auszulegen, so dass sie nicht in sich widersprüchlich sind. Nach Art. 14 Abs. 1 QPV dürfen Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, nur innerhalb der Baufenster erstellt werden. Vorbehalten sind aber einzelne eingeschossige Kleinbauten oder Erschliessungsanlagen. Diese dürfen somit auch ausserhalb der Baufenster errichtet werden, wobei die genannten eingeschossigen Kleinbauten zwangsläufig über dem gewachsenen Boden liegen. Würde Abs. 2 so ausgelegt, dass sämtliche Bauten ausserhalb der Baufenster vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen müssen, so ergäbe sich ein immanenter Widerspruch zu Abs. 1. Sodann enthält Art. 19 QPV Bestimmungen über die Umgebungsgestaltung, namentlich Sitzplätze und Gartenanlagen sowie Erschliessungsanlagen. Da das ganze Baufenster von Gebäuden ausgefüllt werden kann (Art. 14 Abs. 1 QPV), lässt sich Art. 19 QPV nur so auslegen, dass damit auch Sitzplätze und Gartenanlagen ausserhalb der Baufenster zulässig sind. Dazu gehören offensichtlich auch die in Art. 19 Abs. 1 QPV ausdrücklich genannten Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sowie Stützmauern. Schliesslich sieht Art. 21 Abs. 2 QPV geringfügige Geländeaufschüttungen über Autoeinstellhallen zu, welche gemäss Art. 14 Abs. 2 QPV ausdrücklich auch ausserhalb der Baufenster errichtet werden können. Verschiedene Bestimmungen der QPV lassen also Anlagen auch ausserhalb der Baufenster und über dem gewachsenen Boden zu. Der Sinn von Art. 14 Abs. 2 QPV liegt offensichtlich darin, dass Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, ohne weitere Voraussetzungen auch ausserhalb der Baufenster liegen können, während aber auch weitere Anlagen zulässig sind, wenn sie die Voraussetzungen anderer einschlägiger Bestimmungen erfüllen.

3.6. Was die Autoeinstellhalle betrifft, ist unbestritten, dass diese aufgrund von Art. 25 Abs. 3 QPV über eine einzige Zufahrt pro Strassenzug zu erschliessen ist, vorliegend über die Zufahrt zum bereits bestehenden Gebäude auf Parz. Nr. Z.4._____ und die dort befindliche Einstellhalle. Die ungefähre Höhenkote dieser Einstellhalle ergibt sich aus dem «*Richtplan Schnitte*», Schnitt C-C. Jedenfalls ist diese Einstellhalle bereits gebaut, so dass die heutige Bauherrschaft diese Höhe nicht frei wählen kann. Aus den Baugesuchsunterlagen ergibt sich zudem, dass die Einstellhalle mit derjenigen im Nachbargebäude bereits mit einer Rampe mit einem Gefälle von 6 % verbunden ist und ihrerseits ein Gefälle von 1,5 % aufweist. Eine weitere Absenkung des Gebäudes C hätte eine noch steilere Rampe bedingt. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde hier einen Anwendungsfall von Art. 21 Abs. 2 Satz 3 QPV sieht. Im «*Richtplan Schnitte*», Schnitt D-D, Gebäude 12, ist denn auch vorgesehen, dass das Untergeschoss auf der Südseite etwas über das gewachsene Terrain hinaus ragt. Zwar ist dieser Teil

nicht blau («*Parkierung*») bemalt, sondern gelb, doch ist kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb in diesem Teil andere Teile des Untergeschosses (Keller usw.) zulässig sein sollen, nicht aber Autogaragen. Bei dieser Ausgangslage hat die Gemeinde auch mit Recht die Aufschüttung als unerlässlich im Sinne von Art. 19 Abs. 1 QPV betrachtet, um eine harmonische Gestaltung des Geländeverlaufs zu erreichen.

Sodann enthalten weder das KRG noch die KRVO noch das BauG eine Bestimmung, wonach Ausnahmegewilligungen ausdrücklich beantragt oder im Baugesuch genannt sein müssen. Aus dem Baugesuch ging jedenfalls klar hervor, dass das Untergeschoss teilweise über den gewachsenen Boden hinausragt und dass eine Aufschüttung vorgesehen ist, und die heutigen Beschwerdeführer haben das in ihrer Baueinsprache denn auch beanstandet. Weder aus formell- noch aus materiellrechtlichen Gründen kann es als unzulässig erachtet werden, wenn der angefochtene Entscheid von der in Art. 21 Abs. 2 Satz 3 QPV vorgesehenen Abweichungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und die Geländeaufschüttung nach Art. 19 Abs. 1 QPV bewilligt hat.

4. Die Beschwerdeführer rügen, der Richtplan sei nicht eingehalten.

4.1. Der Quartierplan O._____ legt gemäss Art. 2 Abs. 2 QPV die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen sowie die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen auf den einbezogenen Parzellen fest. Der Quartierplan umfasst u.a. einen «*Richtplan Situation 1:500*» und einen «*Richtplan Schnitte 1:500*». Auf dem «*Richt-plan Situation*» sind unterhalb (südlich) der Erschliessungsstrasse N._____ sechs Gebäude eingezeichnet, wovon vier quer und zwei längs zur Strasse. Art. 17 Abs. 1 QPV lautet sodann: «*Gebäude sind im Sinne des Richtplans als einfache, orthogonale Baukörper in Massivbauweise auszuführen. Der Richtplan hat die Bedeutung einer Richtlinie*».

4.2. In der Einsprache war gerügt worden, die Anordnung der Bauten gemäss Baugesuch entspreche nicht dem Richtplan. Der angefochtene Entscheid erwog, die im Streit stehende Baute entspreche als einfacher orthogonaler Baukörper in Massivbauweise dem Art. 17 QPV. In Bezug auf die Situierung der Bauten enthalte Art. 17 QPV keine näheren Hinweise. Dem Richtplan könne entnommen werden, dass die Bauten senkrecht oder parallel zum Hang angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Bauten im Richtplan erscheine aber eher zufällig. Auch die bisher im Gebiet erstellten Bauten würden wesentlich von den im Richtplan aufgezeigten Grundrissen abweichen, auch diejenigen oberhalb der N._____. Unterhalb der N._____ sehe der Richtplan vier Gebäude parallel und zwei senkrecht zur Strasse

vor. Die jetzt geplanten Gebäude würden genau diesen Vorgaben entsprechen. Von einer Verletzung von Art. 17 QPV könne nicht die Rede sein.

4.3. Die Beschwerdeführer bringen vor, gemäss Art. 2 QPV lege der Quartierplan die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fest. Die zum Teil nicht korrekte bisherige Anwendung des Planes habe nicht zur Folge, dass der Richtplan seine Wirkung verloren habe. Alle oberhalb der N._____ bestehenden Gebäude würden bezüglich der Ausrichtung dem Richtplan entsprechen. Die südlich davon geplanten Gebäude würden dem Richtplan aber nicht entsprechen. Es gehe nicht nur um die Anzahl der parallel oder senkrecht zur Strasse stehenden Gebäude, sondern auch darum, dass die Bauten an der entsprechenden Position erstellt werden.

4.4. Es trifft zu, dass das streitbetroffene Bauprojekt mit der Firstrichtung längs zur Strasse vorgesehen ist, während im «*Richtplan Situation*» an dieser Stelle ein Gebäude eingezeichnet ist, das senkrecht zur Strasse steht (Gebäude 12). Indessen hat gemäss Art. 17 Abs. 2 QPV der Richtplan die Bedeutung einer Richtlinie. Der Richtliniencharakter hat zur Folge, dass die Situierung nicht strikt verbindlich ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 64 vom 24. September 2024 E. 5.2). Offensichtlich hat die Gemeinde in der Vergangenheit namentlich entlang der Via O._____ Gebäude bewilligt, die nicht genau den auf dem Richtplan eingezeichneten entsprachen. Es ist in Anbetracht der der Gemeinde in der Auslegung ihrer eigenen Bestimmungen zustehenden Autonomie (Art. 3 Abs. 1 KRG; vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 2; R 11 35 vom 13. Dezember 2011 E. 3; R 10 50 vom 6. Juli 2020 E. 1) nicht zu beanstanden, wenn sie mehr Wert auf den generellen Charakter legt als auf die genau richtplankonforme Gestaltung der einzelnen Gebäude. Der Quartiercharakter gemäss der als Richtlinie verstandenen Richtplanung ist ohne weiteres eingehalten, indem die Gebäude südlich der N._____ entweder längs oder quer zur Strasse stehen.

5. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstände.

5.1. Das Bauvorhaben hält gegenüber dem auf der gleichen Parzelle südwestlich gelegenen, bestehenden Gebäude einen Gebäudeabstand von 6.35 m ein (Abänderungsgesuch Umgebungsplan 23QALc 1_06). Nordöstlich des Bauprojekts ist auf der angrenzenden Parzelle Nr. Z.2._____ ein Gebäude geplant (dazu Parallelverfahren VR3 25 25), welches direkt an die Grenze zur Parzelle Nr. Z.1._____ gestellt werden soll. Zwischen den beiden Gebäuden ist ein

Gebäudeabstand von 5.00 Metern geplant (Abänderungsgesuch Umgebungsplan 23QALc 1_06). In den Einsprachen hatten die heutigen Beschwerdeführer die Grenz- und Gebäudeabstände nicht thematisiert und der angefochtene Entscheid geht darauf nicht ausdrücklich ein.

5.2. In der Beschwerde bringen die Beschwerdeführer vor, die Gemeinde verweise auf ein vereinbartes Grenzbaurecht. Diese Vereinbarung sei ihnen aber nicht bekannt und werde bestritten. Die Beschwerdegegnerin führt in der Vernehmlassung aus, die in der Wohnzone B geltenden Grenzabstände seien allseitig eingehalten. Die unterirdische Parkierungsanlage müsse keine Grenzabstände einhalten. In der Replik beziehen sich die Beschwerdeführer auf ein Grenzbaurecht, das der benachbarten Parzelle Nr. Z.2._____ eingeräumt worden sei. Dieses Grenzbaurecht sei aber im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen. Es verletze öffentliche Interessen und die Interessen der Nachbargrundstücke. Zudem seien die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss den Bestimmungen des damaligen Baugesetzes für die Wohnzone A festzulegen.

5.3. Soweit die Beschwerdeführer die Anwendung der früher geltenden baurechtlichen Bestimmungen verlangen, ist auf vorne E. 2.5 zu verweisen. Soweit die QPV auf das Baugesetz verweisen, ist dieses in seiner jeweils geltenden Fassung anwendbar, ohne dass vorgängig der Quartierplan geändert werden müsste.

5.4. Der Gebäudeabstand zum südlich des Bauvorhabens liegenden Gebäude ist unbestritten eingehalten. In Bezug auf den Grenz- und Gebäudeabstand zum nördlich, auf der Parzelle Nr. Z.2._____, geplanten Projekt kann vollumfänglich auf die Ausführungen im Urteil VR3 25 25 E. 5.4 verwiesen werden.

6. Die Beschwerdeführer rügen auch in Bezug auf die Parkplätze eine Verletzung von Art. 14 Abs. 2 QPV.

6.1. Das Projekt sieht nebst der unterirdischen Autoeinstellhalle die Errichtung von vier Aussenparkplätzen entlang der N._____ vor (Abänderungsgesuch Umgebungsplan 23QALc 1_06). Die heutigen Beschwerdeführer hatten in der Einsprache vorgebracht, Pflichtparkplätze seien gemäss Art. 25 QPV in unterirdischen Autoeinstellhallen bereitzustellen. Auch Besucherparkplätze seien wenn immer möglich in der Einstellhalle unterzubringen. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, es handle sich bei den vier Parkplätzen nicht um neue, sondern um bestehende Parkplätze, die bereits bei der Erstellung des benachbarten Gebäudes bewilligt worden seien und nun mit Rücksicht auf den Zugang zum

Gebäude C nach Nordosten verschoben werden müssten. Zudem lasse Art. 14 Abs. 1 QPV die Errichtung von Erschliessungsanlagen ohne weiteres auch ausserhalb der Baufenster zu. Sodann schliesse auch Art. 25 Abs. 1 QPV die Errichtung von Aussenparkplätzen nicht absolut aus. Eine beschränkte Zahl von Aussenplätzen sei insbesondere für Reparatur- und Zubringerdienste im Interesse aller und auch der Quartierbewohner.

6.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, bisherige Parkplätze könnten nur als bestehend betrachtet werden, wenn sie an Ort bleiben; sie könnten aber nicht verschoben werden. Zudem sei ihnen nicht bekannt, ob diese Plätze überhaupt bewilligt worden seien. Jedenfalls seien die Parkplätze mit Art. 14 Abs. 2 QPV nicht vereinbar, da sie nicht unter dem gewachsenen Boden, aber ausserhalb der Baufenster liegen.

6.3. Dass es sich bei den vier Aussenparkplätzen um Ersatz für bereits bestehende und bewilligte Plätze handelt, ergibt sich nicht aus den Akten. Hingegen überzeugt die vorinstanzliche Auffassung, dass auch Parkplätze als Erschliessungsanlagen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 QPV betrachtet werden und als solche bewilligt werden können. Art. 14 Abs. 2 ist auf solche Anlagen, die nach Abs. 1 bewilligungsfähig sind, nicht anwendbar (vorne E. 3.5). Die Quartierplanvorschriften verbieten nicht, dass nebst den Pflichtparkplätzen auch weitere Parkplätze erstellt werden dürfen. Im Gegenteil setzt Art. 25 Abs. 1 QPV voraus, dass zusätzliche Parkplätze zulässig sind. Diese Bestimmung schreibt vor, Besucherparkplätze *«wenn immer möglich»* ebenfalls in der Autoeinstellhalle unterzubringen, was Ausnahmen zulässt. Die Auffassung der Gemeinde, dass eine beschränkte Zahl von Aussenplätzen für Besucher und Reparatur- oder Zubringerdienste sinnvoll ist, erscheint nachvollziehbar und in Anbetracht der ihr zustehenden Autonomie (vorne E. 4.4) vertretbar.

7. Die Beschwerdeführer kritisieren schliesslich die Ausnützungsberechnung.

7.1. In den Einsprachen hatten die heutigen Beschwerdeführer vorgebracht, sie hätten die Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht nachkontrollieren können. Es sei Sache der Bewilligungsbehörde, dies nachzukontrollieren. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die Ausnützungsberechnung sei von der Baukommission geprüft und für in Ordnung befunden worden. Ohne konkrete Einwände gegen die Berechnung könne auf die Einsprache mangels Substantiierung nicht eingetreten werden.

7.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, bei der Ausnützungsberechnung sei ein Haus aufgeführt, das bereits erstellt sei. Für dieses Haus seien keine Pläne und Berechnungen öffentlich aufgeführt worden, damit die Einsprecher die Gesamtkonsumation der Ausnützung hätten überprüfen können. Die fehlende Berechnung sei von der Gemeinde detailliert nachzuweisen. Die Beschwerdegegnerin verweist in der Vernehmlassung auf die Berechnungen gemäss Abänderungsgesuch (23QALc 1_08), woraus hervorgeht, dass für die fünf Häuser auf den Parzellen Nrn. Z.1._____, Z.4._____, Z.5._____ und Z.2._____ insgesamt 2'684 m² zur Verfügung stehen und die total beanspruchte BGF 2'676.81 m² beträgt, wovon 776.81 m² durch das streitbetroffene Haus C. Die Baubehörde habe die Überprüfung minutiös vorgenommen. Die Nutzungsübertragung von 410 m² auf die neue Parzelle Nr. Z.2._____ sei im Rahmen des Kaufvertrags geregelt worden. Über die Übertragung von 216 m² auf die Parzelle Nr. Z.4._____ seien sich die Parteien einig gewesen; eine entsprechende schriftliche Vereinbarung fehle aber noch. Soweit ersichtlich sei die Zuweisung von 646 m² an die Parzelle Nr. Z.5._____ im damaligen Kaufvertrag geregelt worden. In der Replik kritisieren die Beschwerdeführer, die Nutzungsübertragungen auf die übrigen Grundstücke seien intransparent und nicht nachgewiesen. An die Parzelle Nr. Z.5._____ sei wohl eine grössere Fläche als die deklarierten 646 m² übertragen worden. Es sei davon auszugehen, dass diese Übertragung zu Unrecht erfolgt sei. Auch liege die Überprüfung durch die Baubehörde nicht vor und werde bestritten. Zudem sei im realisierten Gebäude auf Parzelle Nr. Z.5._____ (Haus Taus) eine Fläche von insgesamt 188 m² zu Unrecht als Disponibelraum anstatt als Wohnraum deklariert und daher bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt worden. In der Duplik weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass sich die Zuweisung von 410 m² BGF an die Parzelle Nr. Z.2._____ aus den Bauakten und aus dem Protokoll der Bürgergemeinde vom 13. Dezember 2023 ergebe. Die Rüge betreffend Haus Taus sei neu und nicht zu hören und betreffe zudem nicht das streitbetroffene Projekt.

7.3. Die Berechnung der BGF für das streitbetroffene Gebäude C (776.81 m²) liegt bei den Akten des Baugesuchs und konnte auch von den Einsprechern überprüft werden. Sie haben dagegen weder im Einsprache- noch im Beschwerdeverfahren Beanstandungen vorgebracht. Hingegen stellen sie die Aufteilung der BGF auf die verschiedenen Gebäude in Frage. Aus dem Generellen Gestaltungsplan (act. C.1.14 im Verfahren VR3 25 25) geht für das ursprüngliche Grundstück Nr. Z.1._____ eine BGF von 2'684 m² hervor. Davon wurden im Rahmen der Abparzellierung 410 m² an das Grundstück Nr. Z.2._____ abgetreten (vgl. Urteil im Parallelverfahren VR3 25 25 E. 7.3). Weitere 216 m² wurden gemäss

Darstellung der Beschwerdegegnerin auf das Grundstück Nr. Z.4._____ übertragen, wobei auch die Beschwerdegegnerin einräumt, dass eine schriftliche Vereinbarung noch nicht vorliegt. Die diesbezügliche Einigkeit zwischen den Parteien wird jedoch durch eine eMail des Gemeindeschreibers vom 30. September 2024 (act. C.1.19 im Parallelverfahren VR3 25 25) bestätigt und es besteht kein Grund, daran zu zweifeln. Sollte diese Übertragung mangels schriftlicher Festlegung nicht rechtsgültig sein, würden im Übrigen diese 216 m² weiterhin für die Parzelle Nr. Z.1._____ zur Verfügung stehen. Die Beschwerdeführer stellen auch nicht in Frage, dass das Haus P._____ (bestehendes Gebäude auf Parzelle Nr. Z.1._____) die ausgewiesene BGF von 628 m² einhält. Geht man von einer Übertragung von 646 m² auf die Parzelle Nr. Z.5._____ aus, so verbleiben damit für das hier streitbetroffene Haus C 784 m², welche eingehalten sind. Zwar liegt der Vertrag, woraus sich die Übertragung von 646 m² von Parzelle Nr. Z.1._____ auf Parzelle Nr. Z.5._____ ergibt, nicht bei den Akten. Indessen ist das Gebäude auf dieser Parzelle nicht Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren. Gemäss Art. 20 Abs. 2 BauG dürfen durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur so weit überbaut werden, als die Ausnützung über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist. Vorliegend wurde nicht die Bauparzelle des hier streitbetroffenen Gebäudes (Parzelle Nr. Z.1._____) abgetrennt, sondern umgekehrt die Parzelle Nr. Z.5._____. Sollte auf dieser Parzelle die gesamthaft zulässige BGF überschritten sein, wie die Beschwerdeführer vorbringen, so wäre dies in einem Verfahren betreffend jenes Gebäude zu beanstanden.

8. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Die unterliegenden Beschwerdeführer tragen die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Bauherrschaft hat sich im Verfahren vor Obergericht nicht geäußert, so dass ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Gemeinde steht ebenfalls keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	778.00
		<hr/>
Total	CHF	4'778.00
		<hr/> <hr/>

gehen zulasten A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____.

Die Gerichtskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 5'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 222.00 wird A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ zurückerstattet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]