

# **GR\_GERICHTE VR3 2025 12 vom 28. August 2025**

GR Gerichte, 2025-08-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3 2025 12](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_12)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2025 12 du 28 août 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2025 12 del 28 agosto 2025

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 sind jedoch der Ansicht, dass auf die Beschwerde nicht eingetreten werden könne, weil diese rechtsmissbräuchlich sei und weil es sich ausserdem um eine rechtskräftige, abgeurteilte Sache (res iudicata) handle.

#### **E. 2.1**

Die Rechtsmissbräuchlichkeit begründen die Beschwerdegegner 2 bis 11 im Wesentlichen mit dem Vorwurf, dass die Beschwerdeführer die Einsprache sowie die Beschwerde nur aufgrund einer Verzögerungs- und Verhinderungstaktik erhoben hätten. Die Beschwerdeführer würden in der Beschwerde erstmals behaupten, dass das Baugesuch Nr. 2024-0028 vom 9. September 2024 an einem Formmangel leide, weil es nicht von der Beschwerdegegnerin 1 als Grundeigentümerin unterzeichnet worden sei. Diese Rüge sei zunächst verspätet erhoben worden und daher nicht mehr zu hören. Sodann zeige sich an diesem Verhalten, dass die Beschwerdeführer (verzweifelt) irgendeinen angeblichen und bestrittenen Mangel am Baugesuch Nr. 2024-0028 suchen würden, um das Bauvorhaben der Beschwerdegegner 2 bis 11 zu verzögern und die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu erreichen. Die Behauptung, das Baugesuch Nr. 2024-0028 hätte aufgrund eines angeblichen (und bestrittenen) Formmangels gar nie öffentlich aufgelegt werden dürfen, stelle eine schikanöse Verzögerungstaktik der Beschwerdeführer dar. Dieses Vorgehen sei rechtsmissbräuchlich und nicht zu schützen. Schliesslich hätte die Beschwerdegegnerin 1 das Baugesuch Nr. 2024-0028 nicht publiziert, geschweige denn mit dem angefochtenen Entscheid bewilligt, wenn sie als Grundeigentümerin dem Baugesuch Nr. 2024-0028 nicht zugestimmt hätte. Ausserdem halten die Beschwerdegegner 2 bis 11 den Beschwerdeführern vor, dass diese ihnen gegenüber selbst zugegeben hätten, dass es ihnen mit der vorliegenden Beschwerde, wie auch dem gesamten Verfahren (und dem Beschwerdeverfahren R 23 126), lediglich um eine Verzögerung/Verhinderung des Bauprojekts der Beschwerdegegner 2 bis 11 gehe. Sie würden den Bau eines Hauses an dieser Stelle ablehnen und dafür seien ihnen "die Kosten für Anwälte und die Weiterziehung bis vor Bundesgericht gerechtfertigt". Die Beschwerdeführer würden folglich die Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten im vorliegenden Fall missbräuchlich nutzen, indem sie nicht an der Einhaltung der Bauvorschriften interessiert seien, sondern eine möglichst lange Verzögerung/Verhinderung der Umsetzung des Bauprojekts durch die Beschwerdegegner 2 bis 11 beabsichtigen würden. Sie würden sprichwörtlich darauf zählen, dass sie einen längeren Atem haben werden und den Beschwerdegegnern 2 bis 11 die Luft (oder konkreter das Geld) ausgehen werde, um das Bauprojekt umzusetzen. Dies sei umso stossender, als bereits beim Bau des Mehrfamilienhauses der Beschwerdeführer selbst klar gewesen sei, dass auf demselben Grundstück ein weiteres Baurechtsgrundstück ausgeschieden und überbaut werden solle.

Das Vorgehen der Beschwerdeführer sei daher offensichtlich missbräuchlich und könne nicht geschützt werden. Entsprechend sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

### **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer bestreiten die Rechtsmissbräuchlichkeit ihrer Beschwerde und erklären, dass sie die Rüge des Formmangels sofort nach dessen Entdeckung in das vorliegende Verfahren eingebracht hätten. Zudem bestreiten sie vehement, dass sie je weder mündlich noch schriftlich Aussagen über eine Verzögerungs- resp. Verhinderungstaktik gemacht hätten. Die Beschwerdeführer würden die räumliche Stellung und die Dimensionierung des Bauprojekts ablehnen, daran hätten sie ein manifestes schutzwürdiges Interesse. Es sei immer klar gewesen, dass ein zweites Haus gebaut werde. Das Ziel der Einsprache und des vorliegenden Verfahrens sei lediglich eine rechtskonforme Baubewilligung.

### **E. 2.3**

Über die Zulässigkeit der Rüge des Formmangels sowie gegebenenfalls deren materiellrechtliche Beurteilung wird das Obergericht entscheiden, nachdem es beurteilt hat, ob die Beschwerde rechtsmissbräuchlich ist resp. ob auf die Beschwerde überhaupt einzutreten ist.

### **E. 2.4**

Nach Ansicht der Beschwerdegegner 2 bis 11 liege Rechtsmissbrauch nach Art. 2 Abs. 2 ZGB vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet werde, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen wolle. Die Beschwerdeführer sind hingegen der Ansicht, dass Art. 2 ZGB gar nicht anwendbar sei. Zudem stelle die Formvorschrift als solche gar kein Rechtsinstitut dar. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer erstreckt sich der Geltungsbereich des Rechtsmissbrauchsverbots nach Art. 2 Abs. 2 ZGB auf die gesamte Rechtsordnung einschliesslich des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Zwangsvollstreckungsrechts. Jede Instanz hat den Grundsatz von Treu und Glauben sowie das Rechtsmissbrauchsverbot von Amtes wegen anzuwenden (vgl. BGE 128 II 201 E. 1c).

### **E. 2.5**

Da die Rügen im vorliegenden Verfahren – wie bereits mit Verfügung der Instruktionsrichterin vom 19. März 2025 festgestellt – mehrheitlich identisch sind mit den Rügen im Verfahren R 23 126, die das damalige Verwaltungsgericht abgelehnt hat, kann das Obergericht den Vorwurf der Verzögerungs- und Verhinderungstaktik grundsätzlich nachvollziehen. Schliesslich hat sich das damalige Verwaltungsgericht ausführlich mit jeder einzelnen Rüge auseinandergesetzt, um für alle Beteiligten Rechtssicherheit zu schaffen und unnötigen weiteren Verfahren vorzubeugen. Trotzdem wird Rechtsmissbrauch nur mit grosser Zurückhaltung angenommen, im Zweifel wird das formelle Recht geschützt. Da die Beschwerdeführer auch neue Rügen und teilweise neue Argumentationen vorbringen, kann ohne nähere Prüfung der Rügen nicht beurteilt werden, ob diese gerechtfertigt sind oder der Verzögerung resp. Verhinderung des Bauprojekts

### **E. 7**

/ 46

### **E. 7.1**

Gemäss Art. 6 Abs. 2 der Vorschriften des Quartierplans D.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: QPV) beträgt die Ausnutzungsziffer derzeit 0.65 für die in der Dorferweiterungszone gelegene Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_. Die maximale Ausnutzung für das Baurechtsgrundstück Nr. D949 beträgt 65.9 %, die zur Verfügung stehende Bruttogeschossfläche 693 m<sup>2</sup>. Hierin sind sich die Parteien einig. Die Beschwerdegegner 2 bis 11 haben im Bruttogeschossflächen-Nachweis exakt 693 m<sup>2</sup> angegeben, wobei fünf Waschküchen mit einer Gesamtfläche von 56.31 m<sup>2</sup> nicht miteinberechnet wurden.

18 / 46

#### **E. 7.1.1**

Wiederum – wie bereits im Verfahren R 23 126 – bringen die Beschwerdeführer vor, dass das Bauprojekt die zulässige Ausnutzungsziffer überschreite, indem "offensichtlich anrechenbare Flächen bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt" worden seien. Dabei handle es sich um zwei Waschküchen mit einer Gesamtfläche von 19.11 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, eine Waschküche mit einer Fläche von 13.36 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und zwei Waschküchen mit einer Gesamtfläche von 23.84 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Gemäss den Beschwerdeführern müsse man Art. 53 Abs. 5 lit. f BauG gemeinsam mit Abs. 3 desselben Artikels lesen, um den Sinn und Zweck vollständig zu eruieren. Waschküchen seien nur dann nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen, sofern sie sich im Untergeschoss befinden würden.

#### **E. 7.1.2**

Die Beschwerdegegnerin 1 sowie die Beschwerdegegner 2 bis 11 verweisen resp. wiederholen diesbezüglich im Wesentlichen ihre eigene sowie die Argumentation des damaligen Verwaltungsgerichts im Verfahren R 23 126. Das Verwaltungsgericht hat diese Rüge damals abgewiesen. Auch wenn die damaligen Erwägungen keine res iudicata Wirkung zu erzeugen vermögen, wie die Beschwerdeführer zu Recht anmerken, sind die damaligen Ausführungen des Verwaltungsgerichts nicht gegenstandslos geworden, sondern zählen zur verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung.

#### **E. 7.1.3**

Das Verwaltungsgericht kam damals unter Verweis auf die Gemeindeautonomie im öffentlichen Baurecht (vgl. E. 8.4.) zum Schluss, dass die Ansicht der Beschwerdeführer, dass Art. 53 Abs. 5 lit. f BauG mit dessen Abs. 3 in Verbindung Anwendung finden müsse, konsequenterweise dazu führen würde, dass z.B. Ventilations- und Klimaanlage oder Holzschöpfe und Gartenhäuschen auch nur dann nicht als anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten würden, wenn sie sich im Untergeschoss befinden würden. Auch unter diesem Gesichtspunkt erachtete des Verwaltungsgericht die Auslegung von Art. 53 BauG im angefochtenen Entscheid, wonach die Ausschlussstatbestände von Art. 53 Abs. 5 lit. a – h BauG unabhängig von den vorherigen Absätzen gelte, als auf jeden Fall vertretbar (vgl. E. 8.8.)

#### **E. 7.1.4**

Die Beschwerdeführer stellen fest, dass sie den Ausführungen des damaligen Verwaltungsgerichts nicht folgen können und wiederholen, dass sich aus dem Wortlaut von Art. 53 Abs. 5 lit. f BauG klar ergebe, dass die Waschküchen nur im Untergeschoss nicht zur Ausnutzungsziffer gezählt werden würden. Eine anderweitige Auslegung des "offensichtlichen und völlig klaren Wortlautes" von Art. 53 Abs. 3 Satz 3 BauG würde ihrer

Meinung nach den der Gemeinde grundsätzlich zustehenden Ermessensspielraum klar überschreiten.

19 / 46

#### **E. 7.1.5**

Das Obergericht findet bezüglich der Ausnutzungsziffer resp. der anrechenbaren Bruttogeschossfläche die genau gleiche Sach- und Rechtslage vor wie das damalige Verwaltungsgericht im Verfahren R 23 126. Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird in Art. 53 Abs. 3 BauG definiert. Abs. 1 besagt, dass die Ausnutzungsziffer die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche ist. Gemäss Abs. 2 wird sie folgendermassen berechnet:  $AZ = \text{anrechenbare Bruttogeschossfläche} / \text{anrechenbare Landfläche}$ . In Abs. 3 wird sodann die anrechenbare Bruttogeschossfläche definiert. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss sind Raunteile anzurechnen, deren lichte Höhe unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Untergeschossen sind Wohn- und Arbeitsräume sowie die zugehörigen Verkehrsflächen mit Ausnahme von Abs. 5 lit. f nachstehend anzurechnen. Gemäss Abs. 4 wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt, wenn die Höhe der Geschosse 4.30 m übersteigt. Abs. 5 definiert sodann, dass folgende Flächen nicht angerechnet werden: ■ das Mehrmass von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm (lit. a); ■ nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, etc. (lit. b); ■ offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen (lit. c); ■ offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen (lit. d); ■ Windfänge; Eingangspartien, Treppenhäuser und Lifte, die mehrere Wohnungen sowie ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen (lit. e); ■ Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume von Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Luftschutzkeller, Holzschöpfe, Gartenhäuschen, etc. (lit. f); ■ verglaste Veranden oder unbeheizte Wintergärten, soweit ihre Fläche 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit nicht übersteigt (lit. g); ■ bei traditionellen Hotelbetrieben ohne Stockwerkeinheiten, Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder anderen ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume, soweit diese Räume 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen (lit. h). Gemäss den Beschwerdeführern gelte die Ausnahme von Abs. 5 lit. f nur in Untergeschossen. Dies weil Abs. 3 Satz 3 bezüglich Untergeschosse auf Abs. 5 lit. f verweist. Die Gemeinde hingegen beurteilte den gesamten Absatz 5 als eine abschliessende Aufzählung aller Bruttogeschossflächen, die nicht anrechenbar sind.

#### **E. 7.1.6**

Die Beschwerdeführer vermögen bezüglich der Auslegung von Art. 53 Abs. 5 lit. f BauG keine anderen Argumente vorzubringen als sie dies bereits im Verfahren

20 / 46 R 23 126 getan haben. Sie können auch der damaligen Argumentation des Verwaltungsgerichts nichts entgegenhalten, abgesehen davon, dass sie dieser grundsätzlich widersprechen. Da sich weder die Sach- noch die Rechtslage geändert hat und das Obergericht nach erneuter Überprüfung der rechtlichen Grundlagen weiterhin zum Schluss gelangt, dass die Qualifizierung von Art. 53 Abs. 5 lit. a – h BauG als abschliessende Aufzählung der nicht anrechenbaren Flächen gerechtfertigt ist und zudem die Argumentation der Beschwerdeführer nach wie vor zum absurden Schluss führen würde,

dass bspw. Holzschöpfe oder Gartenhäuschen nur dann nicht als anrechenbare Bruttogeschossflächen gelten würden, wenn sie sich im Untergeschoss befinden würden, hat die Gemeinde ihr Ermessen – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – keineswegs überschritten. Vielmehr ist der Rechtsauffassung der Gemeinde zuzustimmen. Den Verweis in Art. 53 Abs. 3 Satz 3 BauG hätte der Gesetzgeber gar nicht machen müssen, da die Ausnahmen nach Abs. 5 sowieso gelten. Nur weil Abs. 3 Satz 3 auf Abs. 5 lit. f BauG verweist, hat dies noch lange nicht den von den Beschwerdeführern dargelegten Umkehrschluss zur Folge. Art. 53 Abs. 5 lit. f BauG hat eine eigenständige Bedeutung und ist nur insoweit zusammen mit dem gesamten Abs. 3 zu lesen, als der gesamte Abs. 5 Ausnahmen von der gemäss dem gesamten Abs. 3 grundsätzlich anrechenbaren Bruttogeschossfläche darstellt. Es gibt jedoch keinen Hinweis darauf, dass der Gesetzgeber Abs. 5 lit. f auf Untergeschosse beschränken wollte. Wäre dies der Fall gewesen hätte er nicht in derselben Litera Holzschöpfe und Gartenhäuschen aufgezählt. Der Rechtsauffassung der Beschwerdeführer kann nach wie vor nicht gefolgt werden. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet. 7.2.1. Ausserdem sind die Beschwerdeführer der Ansicht, dass ihre Auslegung von Art. 53 BauG durch das kantonale Recht geschützt werde. So seien nach Art. 37 Abs. 2 i.V.m. Art. 37a KRVO (BR 801.110) die Waschküchen klar der anrechenbaren Geschossfläche zuzuordnen. Anderweitige Definitionen der Ausnutzungsziffer und der anrechenbaren Geschossfläche in kommunalen Baugesetzen seien zwar während der Frist zur Anpassung der kommunalen Baugesetze an die kantonalen Bestimmungen weiterhin zulässig; eine solche Abweichung müsse sich jedoch klarerweise eindeutig aus der Definition der anrechenbaren Geschossfläche des kommunalen Baugesetzes ergeben. Im Falle des Baugesetzes der Gemeinde Celerina sei eine solche Abweichung im Hinblick auf die Ausnahme der Waschküchen von der anrechenbaren Geschossfläche jedoch nur in den Untergeschossen gegeben. Sodann könne es nicht richtig sein,

21 / 46 dass den kommunalen Behörden in der Auslegung der Abweichungen von der kantonalen Definition der Ausnutzungsziffer nach Art. 37a KRVO ein erhöhter Ermessensspielraum eingeräumt werde, welcher dazu führen würde, dass vor der Anpassung der kommunalen Baugesetze noch möglichst viele Baugesuche, welche nicht mit den kantonalen Bestimmungen im Einklang stehen würden, genehmigt werden würden. 7.2.2. Dieser Vorwurf ist für die Beschwerdeführerin 1 nicht nachvollziehbar. Der Grundsatz des verdichteten Bauens, aber auch die Tatsache, dass die Gemeinden – unter Einhaltung von geltenden planungsrechtlichen Grundsätzen – auch künftig bestimmen würden, wie hoch die Ausnutzung eines Grundstücks sein solle, zeige, dass es bei der Verpflichtung der Gemeinden, ihre Baugesetze an die in der KRVO bzw. in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vorgesehene Nutzungsmasse anzupassen, in keiner Weise darum gehe, die Ausnutzung von Grundstücken einzuschränken. Vielmehr soll mit der Anpassung eine Vereinheitlichung bzw. Vergleichbarkeit der Masse erreicht werden. 7.2.3. Laut Art. 37 Abs. 2 KRVO gilt für die Ausnutzungsziffer die Definition gemäss Art. 37a. Sofern die Gemeinden über abweichende Definitionen verfügen, passen sie diese innert der Frist von Art. 36 Abs. 1 an die Definition von Art. 37a an. Bis zur Anpassung gilt die Definition der geltenden kommunalen Baugesetze. Art. 36 Abs. 1 KRVO besagt, dass die Gemeinden ihre Baugesetze an die IVHB anpassen. Für die Anpassung gelten sinngemäss die Fristen von Art. 107 Abs. 1 des Gesetzes. Bis zur Anpassung richten sich die Begriffe und Messweisen nach den geltenden kommunalen Baugesetzen. Wie eben dargelegt, verfügt die Gemeinde Celerina über eine eigene

Definition der Ausnutzungsziffer (vgl. E. 7.1.). Gemäss doppelter kantonaler Regelung (Art. 37 Abs. 2 sowie Art. 36 Abs. 1 KRVO) gilt bis zur Anpassung der kommunalen Bauordnung an die KRVO/IVHB die Definition der geltenden kommunalen Baugesetze. Das Baugesetz der Gemeinde Celerina wurde noch nicht angepasst, folglich gilt offensichtlich das geltende Baugesetz der Gemeinde Celerina und eben gerade nicht die kantonale Regelung, wie dies die Beschwerdeführer darzulegen versuchen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass es sich beim kantonalen Recht um übergeordnetes und später erlassenes Recht handelt – wenn gerade dieses übergeordnete, später erlassene Recht das untergeordnete, früher erlassene Recht für anwendbar erklärt. Mit Art. 53 BauG verfügt die Gemeinde Celerina – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – über eine eigene Definition der Ausnutzungsziffer. Es gilt somit gemäss Art. 37 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 1 KRVO die kommunale Definition der Ausnutzungsziffer.

22 / 46 7.2.4. Zudem ist der Beschwerdegegnerin 1 zuzustimmen, wenn sie ausführt, dass es sich bei den Ausnutzungsziffern und den anrechenbaren Bruttogeschossflächen um in sich stimmige Gesamtsysteme handelt und dass die isolierte Berücksichtigung von Art. 37a KRVO in den meisten Fällen zu einer verminderten Ausnutzung von Grundstücken führen würde, was unter Berücksichtigung des Ziels des verdichteten Bauens nicht erwünscht wäre. Jedenfalls ist vorliegende die kommunale Definition massgebend bis die Gemeinde ihr Baugesetz angepasst hat. Art. 37a KRVO ist somit in casu nicht relevant und die Beschwerde diesbezüglich unbegründet. 7.3.1. Sodann verweisen die Beschwerdeführer auf die im ganzen Gebiet der Gemeinde Celerina/Schlarigna geltende Planungszone nach Art. 21 KRG. Demnach dürfen keine Bauvorhaben, welche den vorgesehenen Vorschriften widersprechen würden, bewilligt werden. Die Anpassung der Definition der Ausnutzungsziffer im kommunalen Baugesetz an die Definition der Ausnutzungsziffer nach Art. 37a KRVO stelle dabei klarerweise eine solche vorgesehene Vorschrift im Sinne von Art. 21 Abs. 2 KRG dar. Entsprechend hätten neue Bauvorhaben die Ausnutzungsziffer auch gemäss der Definition der Ausnutzungsziffer nach Art. 37a KRVO einzuhalten. 7.3.2. Die Beschwerdeführerin 1 bestreitet nicht, dass Art. 37a KRVO eine Vorschrift gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG darstellt und die Waschküchen gemäss dieser Definition zur Ausnutzungsziffer zählen würden. Das mögliche künftige Recht definiere zwar mehr Flächen und darunter auch diejenigen von Waschküchen als AZ-relevant. Gleichzeitig werde jedoch die Ausnutzungsziffer erheblich erhöht. Für das Grundstück Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ in der Dorferweiterungszone B sei eine AZ von 0.9 vorgesehen. Auch ohne detaillierte Rechnung sei klar bzw. werde es von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten, dass das Bauvorhaben – trotz Hinzurechnung der Flächen für die Waschmaschinen – eine AZ von 0.9 einhalte. 7.3.3. Planungszone dienen der vorläufigen Sicherung von beabsichtigten Planänderungen, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, welche den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden sollen. Es muss mithin ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern könnte (vgl. Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 62 vom 10. April 2025 E. 4.3; VR3 23 1 vom 15. April 2025 E 4.2 m.w.H.). Gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG darf in der Planungszone nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen

## **E. 7.7**

Zusammenfassend ist an dieser Stelle festzustellen, dass keine der verschiedenen Argumentationslinien der Beschwerdeführer betreffend die Ausnutzungsziffer überzeugt.

Der Entscheid der Gemeinde in Bezug auf die Ausnutzungsziffer und die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist – wie bereits im Entscheid R 23 126 festgestellt – auf jeden Fall sachlich vertretbar. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt demnach als unbegründet.

8. Geschosszahl

## **E. 8**

/ 46

### **E. 8.1**

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass das angepasste Bauvorhaben nicht mit dem Beispiel 3 in der Skizze 3 der Gestaltungsrichtlinien übereinstimme und deshalb die Anforderungen von Art. 45 Abs. 3 i.V.m. Art. 46 Abs. 2 BauG noch immer nicht erfüllt seien. Die Abbildung 3 des angefochtenen Entscheids zeige, dass der grösste Teil der obersten Fenster lediglich vom Schatten des Dachs, nicht aber wie gesetzeskonform vom Dach selbst, abgedeckt werde. In ihrer Replik stellen sich die Beschwerdeführer sodann auf den Standpunkt, dass 50 % der Fenster vom Dach überdeckt werden müssten, da ansonsten ein Vollgeschoss in Erscheinung trete. Dies begründen sie damit, dass die Skizze zur Geschosszahl, Beispiel 3, Fenster zeige, die auf der Skizze ca. eine Höhe von 12 cm aufweisen würden, bei den Fenstern im Dachgeschoss sei nur die untere Hälfte, nämlich 6 cm sichtbar.

### **E. 8.2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 führen unter diesem Aspekt aus, dass aus den mit dem Baugesuch Nr. 2024-0028 einreichten Plänen ersichtlich werde, dass auf den beiden Traufseiten des Gebäudes die oberste, d.h. die dritte Fensterreihe, deutlich und markant von der Dachtraufe überdeckt werde. Die Beschwerdeführer würden durch die mehrfache Wiederholung der Behauptung, dass die Fenster der obersten Fensterreihe nicht durch das Dach abgedeckt seien, verzweifelt versuchen, einen angeblich gesetzeswidrigen Zustand herbeizuführen, der nicht den Tatsachen entspreche. Es scheine sich offensichtlich um eine blosser Verzögerungstaktik zu handeln, um das Bauvorhaben zu blockieren.

### **E. 8.3**

Die Beschwerdegegnerin 1 legt dar, dass Art. 46 Abs. 2 BauG gemäss seinem klaren Wortlaut sowie der Gestaltungsrichtlinien im Anhang nicht die Erstellung von drei Geschossen verbiete, sondern einzig drei vollständig in Erscheinung tretende Geschosse untersage. Es handle sich demnach um eine Gestaltungsvorschrift für Fassaden, die durch die Gestaltungsrichtlinien im Anhang des Baugesetzes konkretisiert werde. Gemäss diesen komme es insbesondere auf die Platzierung der obersten Fensterreihe an. Bestehe zwischen dieser und der Traufe ein deutlich sichtbarer Abstand, so sei von einem Vollgeschoss auszugehen. Würden die Fenster des dritten Geschosses hingegen zumindest teilweise von der Traufe überdeckt, liege kein Vollgeschoss vor. Wende man diese Auslegungshilfe auf das vorliegende Bauvorhaben an, so sei ohne Weiteres ersichtlich, dass gemäss eingereichter Projektanpassung zwischen der obersten Fensterreihe und der Traufe nicht nur kein Abstand bestehe, sondern die Fenster der obersten Reihe sogar zu einem erheblichen Teil von der Traufe überdeckt werden würden.

### **E. 8.4**

Gemäss Art. 46 Abs. 1 BauG gelten in der Dorferweiterungszone die Vorschriften der Dorfzone (Art. 45 BauG). Die Baubehörde legt die Firsthöhe und die Anzahl der

Vollgeschosse im Sinne der Gestaltungsrichtlinien auf der Traufseite fest. Die Firsthöhe darf jedoch 11 m nicht übersteigen und auf der Traufseite dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten (Art. 46 Abs. 2 BauG). Nach Art. 45 Abs. 3 BauG haben sich alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden den umliegenden Bauten anzupassen. Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, dürfen auf der Traufseite höchstens zwei Vollgeschosse im Sinne der Gestaltungsrichtlinien in Erscheinung treten und Firsthöhen von 13 m nicht überschritten werden. Ein Anspruch auf diese Baumasse besteht nicht (Abs. 3). Gemäss den Bestimmungen des Quartierplans D.\_\_\_\_\_, Revision 1999, Art. 7 Abs. 2 gelten für die in der Dorferweiterungszone gelegenen Parzellen bezüglich Geschosszahl und

#### **E. 8.5**

Die Beschwerdeführer sind nun der Ansicht, dass gemäss der Skizze in Beispiel 3 die Hälfte der dritten Fensterreihe vom Dach überdeckt werden müsse, damit der Bau als zweigeschossig gelte. Hätte der Gesetzgeber eine derart konkrete Regelung gewollt, wie dies die Beschwerdeführer fordern, hätte er dies entsprechend im Gesetzestext widergegeben. Dies hat er jedoch gerade nicht getan. Vielmehr hat er seine Gestaltungsrichtlinien mit Skizzen konkretisiert. Damit kommt klar zum Ausdruck, dass eben gerade nicht entscheidend ist, ob ein konkretes Mass der Fenster vom Dach überdeckt wird, sondern vielmehr ob die projektierte Fassade mit einem der Beispiele 1 bis 3 vergleichbar ist. Relevant ist einzig, wie viele Geschosse in Erscheinung treten. Für diese Beurteilung hat der Gesetzgeber die Skizzen aufgeführt. Im Übrigen wissen wir nicht, wie viel von der obersten Fensterreihe im Beispiel 3 tatsächlich vom Dach verdeckt wird, da wir nicht wissen, wie gross die teilweise überdeckten Fenster auf der Skizze sind. Dabei handelt es sich lediglich um eine Annahme der Beschwerdeführer.

#### **E. 8.6**

Im Weiteren führen die Beschwerdeführer aus, dass das projektierte Vorhaben klar gegen Art. 46 Abs. 2 BauG verstosse, da beim projektierten Bauobjekt mit einer Raumhöhe an der Traufseite von 2.05 m in Verbindung mit der Beanspruchung der maximalen Firsthöhe und der projektierten Gebäudebreite von 10.90 m unzweifelhaft drei Vollgeschosse in Erscheinung treten würden. Wie bereits ausgeführt und wie die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht festhält, ist einzig relevant, wie viele Geschosse in Erscheinung treten. Dies entscheidet sich nach den Skizzen im Anhang zum Baugesetz. Die Raumhöhe, die maximale

#### **E. 8.7**

Betreffend das vorgängige Projekt kam das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden im Urteil R 23 126 zum Schluss, dass die oberste Fensterreihe auf der Traufseite einen Abstand zur Unterkante des Daches aufweise und das Projekt nicht mit Beispiel 3 in Anhang 1, bei welchem die Fenster doch zu einem markanten Teil klar vom Dach überdeckt werden, vergleichbar sei. Demnach würden drei Vollgeschosse in Erscheinung treten. Aufgrund dieses begründeten Beschwerdepunkts hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde damals gut (vgl. R 23 126 E. 9.5).

#### **E. 8.8**

Das aktuell strittige Bauprojekt wurde von der Bauherrschaft offensichtlich überarbeitet. Den Baugesuchsplänen kann klar entnommen werden, dass zwischen der Unterkante des

Daches und der obersten Fensterreihe kein Abstand mehr besteht (vgl. Baueingabe – Fassaden, Plan Nr. 182-23/07 vom 9. September 2024). Vielmehr überdeckt nun das Dach einen erheblichen Teil der obersten Fensterreihe, womit das vorliegende Projekt klar mit Beispiel 3 der Skizzen im Anhang zum BauG vergleichbar ist. Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet. 9. Stellung des Bauprojekts

## **E. 9**

/ 46 dienen sollen. Der Vorwurf der Verzögerungs- und Verhinderungstaktik erweist sich mithin als zu wenig erhärtet, um deswegen auf Rechtsmissbrauch zu schliessen und auf die Beschwerde überhaupt nicht einzutreten. Auch aufgrund der Einrede des Formmangels kann den Beschwerdeführern keine Rechtsmissbräuchlichkeit vorgehalten werden. Dabei handelt es sich einerseits um eine der Einreden, die im Verfahren R 23 126 noch nicht eingebracht worden war, und andererseits bedarf auch diese Einrede einer näheren Prüfung. Den Beschwerdeführern kann nicht von vornherein ohne eingehende Prüfung ihrer Anliegen abgesprochen werden, dass es ihnen um eine rechtskonforme Baubewilligung geht. Demzufolge liegt keine Rechtsmissbräuchlichkeit vor, die dem Eintreten auf die Beschwerde entgegenstehen würde. 3.1. Die Beschwerdegegner 2 bis 11 bringen in ihrer Vernehmlassung zudem vor, dass auf Rügen betreffend die Ausnützungsziffer, Balkonmasse, Einordnung in Umgebung/Gesamtwirkung sowie Sinn und Zweck des Quartierplans aufgrund einer res iudicata Wirkung nicht eingetreten werden dürfe. Das Baugesuch Nr. 2024-0028 sei mit Ausnahme der Ausgestaltung des Dachs und der Qualifizierung der Geschossanzahl identisch mit dem Baugesuch Nr. 2023-0025 vom 7. Juni 2023 und dem Änderungsgesuch Nr. 2023-0038 vom 5. September 2023. Das Baugesuch Nr. 2023-0025 und das Änderungsgesuch Nr. 2023-0038 seien vom Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren R 23 126 vollumfänglich beurteilt worden. Der Bau- und Einspracheentscheid betreffend Baugesuch Nr. 2023-0025 und Änderungsgesuch Nr. 2023-0038 sei einzig deshalb aufgehoben worden, weil gemäss den Baugesuchsunterlagen drei (anstatt zwei) Vollgeschosse in Erscheinung getreten seien. Die Ausnützungsziffer, die Balkonmasse, wie auch die Ausgestaltung/Gesamtwirkung des Mehrfamilienhauses seien im Baugesuch vom 9. September 2024 mit dem Baugesuch Nr. 2023-0025 und dem Änderungsgesuch Nr. 2023-0038 identisch. Der Sachverhalt habe sich diesbezüglich folglich gegenüber dem im Urteil R 23 126 beurteilten Sachverhalt nicht verändert. Deshalb seien die Rechtsfragen der Ausnützungsziffer, Balkonmasse, Einordnung in Umgebung/Gesamtwirkung, Sinn und Zweck des Quartierplans und Einwilligung für die Garagennutzung vom Verwaltungsgericht abgehandelt und rechtskräftig beurteilt worden, weshalb diesbezüglich eine res iudicata vorliege, die für die Baubehörde wie auch für das angerufene Obergericht verbindlich sei. 3.2. Die Beschwerdeführer entgegneten darauf, dass die im Verfahren R 23 126 vorgebrachten Rügen nicht den "streitigen Anspruch" darstellen würden, sondern der streitige Anspruch das Rechtsschutzinteresse der Baueinsprache sei, mithin

### **E. 9.1**

Die Beschwerdeführer führen aus, dass durch die Stellung des Bauprojekts eine massive Verschlechterung der Wohnsituation provoziert werde. Aufgrund der Lage und Dimensionierung des geplanten Mehrfamilienhauses werde ein rücksichtsvolles und komfortables Wohnen, welches bis anhin die Stellung der umliegenden Bauten bestimmt habe, geradezu verunmöglicht. Von einer den umliegenden Bauten angepassten Stellung im Sinne von Art. 45 Abs. 3 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 BauG könne somit nicht die Rede sein.

Sodann schlagen die Beschwerdeführer eine andere Variante für die Stellung des Bauprojekts vor. Ihrer Meinung nach würde damit nicht nur den Beschwerdeführern, sondern auch den

#### **E. 9.2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 stellen fest – sollte wider Erwarten auf die Rüge betreffend gesetzeswidrige Stellung des Bauprojekts trotz ihrer Meinung nach bestehender res iudicata Wirkung eingetreten werden –, dass die Stellung des mit Baugesuch Nr. 2024-0028 geplanten Bauprojekts verglichen mit dem im Urteil R 23 126 beurteilten Bauprojekt nicht verändert worden sei. Es bleibe deshalb lediglich auf E. 11.3.5 des Urteils R 23 126 hinzuweisen.

#### **E. 9.3**

Die Beschwerdegegnerin 1 legt dar, dass die Stellung des Gebäudes – wie bereits im Rahmen des Verfahrens R 23 126 ausführlich dargelegt worden sei – durch den geltenden Quartierplan, nämlich insbesondere durch Art. 4 der QPV vom 7. Juni 1999 bzw. den Gestaltungsplan vorgegeben sei. Die Stellung des geplanten Mehrfamilienhauses entspreche den zwingenden Vorgaben des Quartierplans sowie den Vorgaben betreffend Gebäudeabstand (Art. 75 Abs. 2 KRG), Gebäudehöhe (Art. 52 BauG) sowie Nutzungsmass (Art. 6 QPV). Der mögliche Baukörper sei aufgrund der gesetzlichen Vorgaben weitestgehend vorgegeben und berücksichtige darüber hinaus die Hauptziele von Art. 1 RPG (SR 700), nämlich die haushälterische Nutzung des Bodens und das verdichtete Bauen.

#### **E. 9.4**

Im Verfahren R 23 126 kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Positionierung des Hauses B (also des geplanten Hauses der Beschwerdeführer) durch den Quartiergestaltungsplan vorgegeben ist. Art. 4 Abs. 1 QPV besagt, dass Neubauten im Quartierplangebiet innerhalb der Bau- und Baugestaltungslinien gemäss Quartiergestaltungsplan zu erstellen sind. Gemäss Abs. 2 bestimmen die rot ausgezogenen Baulinien die Grenzen, bis zu der ober- und unterirdische Bauten gebaut werden dürfen. Die blau ausgezogenen Baugestaltungslinien dürfen gemäss Abs. 3 von oberirdischen Bauten nicht überschritten werden (act. C.1.2). Das geplante Bauprojekt ist innerhalb der erforderlichen blauen Linien vorgesehen (vgl. Plan für das Grundbuch Gemeinde Celerina vom 9. September 2024, Plan Nr. 182-23/01).

#### **E. 9.5**

Die Beschwerdeführer beanstanden allerdings eine Verletzung der Wohnhygiene durch die Verletzung von Art. 45 Abs. 3 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 BauG. Gemäss Art. 45 Abs. 3 BauG haben sich alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden den umliegenden Bauten anzupassen. Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, dürfen auf der Traufseite höchstens zwei Vollgeschosse in Sinne der Gestaltungsrichtlinien in

#### **E. 9.6**

Das Gericht stimmt der Beschwerdegegnerin 1 zu, dass Art. 45 BauG keine konkreten Vorgaben zur Wohnhygiene enthält und nicht ersichtlich ist, inwiefern dieser Artikel durch das vorliegende Bauprojekt verletzt sein soll. Hinzu kommt, dass nicht ersichtlich ist, dass

Abstandsvorschriften oder andere Vorschriften, die einen Einfluss auf die Stellung des Hauses haben, mit dem Bauprojekt verletzt werden. Wenn die Beschwerdeführer mangelnde Aussicht oder ähnliches geltend machen, ist ihnen zu entgegnen, dass kein Recht auf Aussicht besteht. Eine bewilligungsfähige Baute ist von den Nachbarn zu tolerieren (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 64 vom 25. Juni 2025 E. 7.3). Die Wohnhygiene betreffend Aussicht, Privatsphäre etc. wird durch die Abstandsvorschriften, maximalen Gebäudehöhen usw. sichergestellt. Auch wenn die von den Beschwerdeführern vorgeschlagene alternative Stellung des Hauses an sich ebenfalls bewilligungsfähig wäre – was vorliegend aufgrund Irrelevanz nicht geprüft wurde –, können die Beschwerdegegner 2 bis 11 – solange ihr Projekt rechtskonform ist – nicht verpflichtet werden, ein um ein Vielfaches kleineres Haus zu erstellen, lediglich, weil dies den Nachbarn angenehmer wäre. Zudem würde der Vorschlag der Beschwerdeführer mutmasslich gegen die in der Schweiz geltenden raumplanerischen Grundsätze verstossen. In der Schweiz gilt der Grundsatz der Verdichtung (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG) sowie der Grundsatz der häuslicherischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG). Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Stellung des Bauprojekts rechtswidrig sein soll. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

#### **E. 10**

/ 46 das Rechtsbegehren der Einsprache. Ohnehin umfasse die res iudicata Wirkung einzig das Dispositiv des Urteils, in welchem die Baubewilligung aufgehoben worden sei. 3.3. Eine abgeurteilte Sache (res iudicata) liegt vor, falls der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist (vgl. BGE 144 I 11 E. 4.2, 142 III 210 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 8C\_821/2012 vom 3. Juli 2013 E. 3.1). Dies trifft zu, wenn der Anspruch dem Gericht aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen (vgl. BGE 139 III 126 E. 3.2.3). Bei der Prüfung der Identität der Begehren ist nicht ihr Wortlaut, sondern ihr Inhalt massgebend. Die materielle Rechtskraft eines früheren Entscheids bedeutet grundsätzlich nur eine Bindung an das Dispositiv. Allerdings können zur Feststellung der Tragweite des Dispositivs weitere Umstände, namentlich die Begründung des Entscheids herangezogen werden (vgl. BGE 144 I 11 E. 4.2). Das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 126 vom 20. August 2024 ist unbestrittenermassen in Rechtskraft erwachsen. Damit entfaltet zumindest das Dispositiv eine res iudicata Wirkung. Fraglich ist indessen, inwiefern die Erwägungen dies ebenfalls tun. Die Beschwerde wurde damals aufgrund der Rüge betreffend Überschreitung der zulässigen Geschoszahl gutgeheissen, was zur Folge hatte, dass die Baubewilligung der Gemeinde Celerina/Schlarigna vom 6. November 2023 aufgehoben wurde. Die übrigen Rügen betreffend Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer, Überschreitung der zulässigen Balkonmasse, fehlende Einordnung des Mehrfamilienhauses in die Umgebung bzw. mangelnde gute Gesamtwirkung, Verletzung des Sinns und Zwecks des Quartierplans und fehlende Einwilligung der Beschwerdeführer für die Garagagennutzung wurden vom Verwaltungsgericht beurteilt und als unbegründet abgewiesen. Die Abweisungen dieser Rügen hatten im Endeffekt keinen Einfluss auf das Dispositiv. Nun erachten die Beschwerdegegner 2 bis 11 gerade diese Erwägungen als res iudicata. Wie die Gemeinde aber im aktuell angefochtenen Entscheid zu Recht festhält, waren die Beschwerdeführer aufgrund der Gutheissung der Beschwerde im Verfahren R 23 126 von diesem Urteil überhaupt nicht beschwert und sie hätten es nicht weiterziehen können, auch wenn sie mit den entsprechenden Erwägungen nicht einverstanden waren.

Demnach können diese Erwägungen keine res iudicata Wirkung erzeugt haben, wie dies die Beschwerdegegner 2 bis 11 fälschlicherweise vorbringen. Trotzdem bleibt an dieser Stelle anzumerken, dass auch diese Erwägungen in Rechtskraft erwachsen sind und Teil der Rechtsprechung des ehemaligen Verwaltungsgerichts sind. Somit

#### **E. 10.1**

Im Weiteren sind die Beschwerdeführer der Ansicht, dass die Südfassade des Bauprojekts gegen Art. 21 Abs. 1 BauG verstosse. Die offenen Balkone würden rund die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen, womit der einzuhaltende Höchstwert von 1/3 der Fassadenlänge deutlich überschritten werde. Zunächst seien die vorliegenden Balkone richtigerweise unter Art. 21 Abs. 1 BauG zu subsumieren. Es könne nicht behauptet werden, Art. 21 Abs. 1 BauG gelte nur für auskragende Balkone. Sodann sei unter dem Wortlaut "Fassadenlänge" nicht lediglich die Länge der längeren Fassade zu verstehen. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes sei daher der Höchstwert von einem Drittel der Fassadenlänge für alle vier Fassaden eines Gebäudes einzuhalten.

#### **E. 10.2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 verweisen im Wesentlichen auf das Urteil R 23 126 E. 10.6.

#### **E. 10.3**

Die Beschwerdegegnerin 1 verweist zunächst auf die Definitionen der Begriffe "Balkon" und "Loggia" und erklärt sodann, dass eine Loggia zum Vornherein nicht in den Anwendungsbereich von Art. 21 BauG falle. Die Beschwerdegegnerin 1 räumt ein, dass die Formulierung in Art. 21 Abs. 1 und 2 BauG nicht ganz glücklich gewählt sein möge. Berücksichtige man allerdings den Sinn und Zweck dieser Bestimmung, so werde klar, dass bei beiden Absätzen dieselbe Art, nämlich über die Fassade ragende Balkone, gemeint sein müssen. Da diese aus gestalterischer Sicht wenig vorteilhaft seien, würden sie einer einschränkenden Regelung bedürfen. Anders die in die Fassade eingelassenen Loggien, die – ob offen oder geschlossen – vom Betrachter kaum wahrgenommen würden, damit nicht störend seien und deshalb auch keiner Regelung bedürfen.

#### **E. 10.4**

Die Ausgestaltung der Südfassade hat sich gegenüber dem Projekt im Verfahren R 23 126 nicht verändert. Im Urteil R 23 126 kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass sowohl der Gesetzeswortlaut (Fassadenlänge) wie auch die Skizze klar für die Ansicht der Beschwerdegegner 2 bis 11 spreche, wonach mit "Länge" auch tatsächlich die Fassadenlänge und nicht deren Breite gemeint sei. Hinzu komme, dass in Anhang 1 des BauG unter dem Titel Balkone und Loggia stehe, dass sich Loggias (gegenüber der Mauer nicht hervorstehend) gut als Ersatz für grosse Balkone eignen würden. Demnach könne auch in diesem Zusammenhang davon ausgegangen werden, dass mit offenen Balkonen, die höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen dürfen – also nicht zu gross gebaut werden sollen –, gerade solche gemeint seien, die gegenüber der Mauer hervorstehen, während sich solche, die gegenüber der Mauer nicht hervorstehen,

#### **E. 10.5**

Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG dürfen offene Balkone höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Auskragende Balkone dürfen laut Art. 21 Abs. 2 BauG nicht über die Gebäudeecken geführt werden. In den Gestaltungsrichtlinien in Anhang 1 zum BauG finden

sich unter dem Titel Balkone und Loggia verschiedene Skizzen, welche hauptsächlich aufzeigen, welche Arten von hervorstehenden Balkonen (nicht) erlaubt sind und wie diese auszugestaltet sind. Zudem steht bei der letzten Skizze – welche als einzige keinen hervorstehenden Balkon abbildet –, dass sich Loggien (gegenüber der Mauerflucht nicht hervorstehend) gut als Ersatz grosser Balkone eignen. Gleichzeitig ist damit auch die Anbringung grossflächiger Glaspfortien möglich. In Anhang 2 zum BauG wird Art. 21 BauG mittels einer Skizze verdeutlicht. Diese Skizze zeigt einerseits auf, dass mit der Fassadenlänge die Längsseite des Gebäudes gemeint ist und andererseits, dass ein hervorstehender Balkon maximal 1/3 der Fassadenlänge betragen darf. Die vorliegend zu beurteilenden "offenen Bereiche" befinden sich weder auf der Längsseite, noch sind sie hervorstehend. Selbst wenn man also zum Schluss kommen würde, dass unter Fassadenlänge nicht nur die Längsseite des Gebäudes gemeint ist, sondern alle vier Seiten, wie dies die Beschwerdeführer fordern, findet Art. 21 BauG auf die hier strittigen "offenen Bereiche" keine Anwendung, da sie ganz klar nicht hervorstehend sind. Art. 21 BauG i.V.m. der Skizze in Anhang 2 zu Art. 21 BauG i.V.m. der Erklärung in Anhang 1, dass sich Loggien gut als Ersatz für grosse Balkone eignen würden, lässt nur den Schluss zu, dass sich die Einschränkungen in Art. 21 BauG auf Balkone im eigentlichen Sinne, also auf solche, die hervorstehen, bezieht. Die Schlussfolgerung der Gemeinde ist somit zutreffend und nicht zu beanstanden. Folglich erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt nach erneuter Überprüfung durch das Obergericht als unbegründet. 11. Einordnung des Mehrfamilienhauses in die Umgebung, Gesamtwirkung

## **E. 11**

/ 46 spricht nichts gegen Verweise auf die entsprechenden Erwägungen wie dies im angefochtenen Entscheid teilweise erfolgt ist. 4. Zusammenfassend ist an dieser Stelle festzustellen, dass in casu weder Rechtsmissbräuchlichkeit noch eine res iudicata Wirkung vorliegen und demnach auf die Beschwerde einzutreten ist. 5. Im Folgenden sind zunächst die weiteren formellen Einreden resp. Anträge zu beurteilen. 5.1. Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Replik vor, dass das Rechtsbegehren Ziff. 3 der Beschwerdegegner 2 bis 11 ein unmögliches Rechtsbegehren darstelle, da es eine Rückweisung an eine Verfahrenspartei nicht gebe. Auf dieses Rechtsbegehren wäre daher in jedem Fall nicht einzutreten. Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Auf das Rechtsbegehren Ziff. 3 der Beschwerdegegner 2 bis 11 kann nicht eingetreten werden. Dabei sei angemerkt, dass es sich lediglich um ein "subeventualiter-Rechtsbegehren" handelt. 5.2. Die Beschwerdeführer stellen in ihrer Beschwerde verschiedene prozessuale Anträge. Die beantragte aufschiebende Wirkung (Ziff. 1) wurde mit Verfügung vom 19. März 2025 erteilt (act. F.1) und der beantragte Beizug der vorinstanzlichen Akten (Ziff. 2) ist praxisgemäss ebenfalls erfolgt. Diese Anträge erweisen sich somit in der Zwischenzeit als gegenstandslos geworden. 5.3. Im Weiteren verlangen die Beschwerdeführer die Edition einer unterzeichneten Version des Baurechtsvertrags zwischen den Beschwerdegegnern und der Gemeinde Celerina/Schlarigna (Ziff. 3). Die Beschwerdegegner 2 bis 11 verlangen eine Abweisung dieses Antrags, da der Baurechtsvertrag zwischen den Beschwerdegegnern 2 bis 11 und der Beschwerdegegnerin 1 für die Beurteilung der Beschwerde nicht relevant sei. Für das Gericht ist nicht ersichtlich, inwiefern der eingeforderte Baurechtsvertrag für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Baubewilligung dienlich sein soll. Wird doch von keiner Partei die Rechtmässigkeit des Baurechts angezweifelt – für deren Beurteilung im Übrigen ohnehin ein anderer Rechtsweg angezeigt wäre. Von den Beschwerdeführern wird denn auch nicht näher dargelegt, inwiefern der Baurechtsvertrag zur Klärung und

Rechtsfindung in casu beitragen soll. In diesem Sinne wird dieser Antrag vom Obergericht in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt.

#### **E. 11.1**

Unter Verweis auf Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 18 Abs. 1 BauG führen die Beschwerdeführer aus, dass mit dem geplanten Bauvorhaben offensichtlich keine gute Gesamtwirkung erzielt werden könne. Die Gegend rund um die Baurechtsgrundstücke werde dominiert von einer gemässigten Bauweise mit verhältnismässig kleinen Gebäuden, zwischen denen jeweils viel Raum bestehe. Das geplante Gebäude hingegen trete als langgezogener, dreistöckiger Klotz in Erscheinung, der aufgrund seiner Grösse, Lage, Stellung, Gestaltung und Oberfläche keinesfalls die verlangte gute Einordnung in die bauliche Umgebung

#### **E. 11.2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 verweisen zunächst auf die ihrer Meinung nach bestehende res iudicata Wirkung und sodann auf E. 11 des Urteils R 23 126, da an der Gestaltung des geplanten Bauprojekts (mit Ausnahme des Daches) verglichen mit dem im Urteil R 23 126 beurteilten Bauprojekt nichts verändert worden sei.

#### **E. 11.3**

Auch die Beschwerdegegnerin 1 verweist auf das Urteil R 23 126 und vor allem die dort beschriebene Kognition des Verwaltungsgerichts bei der Beurteilung von Ästhetikfragen sowie die Definition von Art. 73 Abs. 1 KRG. Zudem beschreibt sie anhand diverser Fotos, dass das projektierte Mehrfamilienhaus in einem Neubauquartier geplant sei, es könne keine Rede sein von einem "einheitlichen Wohngebiet". Bei den umliegenden Gebäuden handle es sich um äusserlich sehr verschiedenartig in Erscheinung tretende, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Es seien keine Gründe ersichtlich, weshalb das geplante Bauvorhaben deshalb als fremd oder gar störend herausstechen sollte. Vielmehr sei zu erwarten, dass es sich nahtlos in die Umgebung einfüge, die ja ebenfalls vom Quartierplan bestimmt worden sei. Auch zu den einzelnen von den Beschwerdeführern bemängelten Punkten legt die Beschwerdegegnerin 1 diverse Fotos ins Recht, mit denen sie aufzeigen will, dass es sich beim vorliegenden Bauprojekt um keinen Einzelfall handelt.

#### **E. 11.4**

Wie das damalige Verwaltungsgericht bereits im Urteil R 23 126 festgestellt hat, kommt den Gemeinden gemäss konstanter Rechtsprechung bei der Beurteilung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 95 vom 26. Januar 2021 E.3.1). Die Prüfung der guten Gesamtwirkung resp. Eingliederung der Baute in die Umgebung durch das Obergericht hat also vor diesem Hintergrund zu erfolgen.

#### **E. 11.5**

Gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wie die Regierung in ihrer Botschaft darlegt, handle es sich dabei um eine positive Generalklausel. Dabei stehe die gute Gesamtwirkung im Vordergrund, das positive Gesamtergebnis. Es gehe um den Gesamteindruck des Orts- oder Quartierbildes,

um Rücksichtnahme auf prägende Elemente in der Umgebung, um die räumlichen Strukturen des Ganzen, um die Qualität des Gesamtbildes. Mit dem Wort "gut" werde zum Ausdruck gebracht, dass die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung der Generalklausel nicht allzu hoch angesetzt werden dürften, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine "optimale" Gesamtwirkung verlangt würde (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004, Revision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden [KRG-Revision], Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343; Departement für Volkswirtschaft und Soziales, Arbeitshilfe zum KRG, Chur 2004/2010, S. 70).

#### **E. 11.6**

Wenn die Beschwerdeführer nun unter diesem Titel wiederum die Stellung des geplanten Bauvorhabens kritisieren, sind sie auf die Erwägung 9 hiervoor zu verweisen, wo sich das Obergericht bereits mit der Stellung auseinandergesetzt hat und diese für rechtskonform befunden hat. Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle wiederholt, dass auch im Rahmen der Gestaltung kein Recht auf Aussicht besteht und ein den gültigen Vorschriften entsprechendes Gebäude von den Nachbarn zu tolerieren ist.

#### **E. 11.7**

Ausserdem bemängeln die Beschwerdeführer wie bereits im Verfahren R 23 126 die Grösse und die Anordnung der Fenster unter Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts R 22 2 vom 23. November 2022. An der Anordnung oder der Grösse der Fenster hat sich verglichen mit Verfahren R 23 126 nichts geändert. Das Obergericht kommt wie damals das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass der von den Beschwerdeführern zitierte Fall mit dem vorliegenden nach wie vor nicht vergleichbar ist. In Anbetracht der von der Beschwerdegegnerin 1 in ihre Vernehmlassung eingefügten Bilder sieht das Obergericht nicht, inwiefern die Grösse und Anordnung der Fenster des Bauprojekts unruhiger oder unpassender sein sollen als die Fenster in der Umgebung. Am Beschluss der Gemeinde ist diesbezüglich somit nichts zu beanstanden. Dasselbe gilt für die Balkone und deren Geländer sowie den Eingangsbereich und das Dach. Das Obergericht stimmt der Beschwerdegegnerin 1 zu, dass es sich um ein sehr heterogenes Wohngebiet handelt. Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde die Gestaltung für angemessen betrachtet, damit überschreitet oder missbraucht sie in keinem Fall ihr Ermessen. Nach Ansicht des Obergerichts wird sich das Bauvorhaben gut in die

#### **E. 12**

/ 46 5.4. Die Beschwerdegegner 2 bis 11 stellen ebenfalls diverse Verfahrensanträge. Verfahrensantrag Ziff. 1 und 2 sind inzwischen gegenstandslos geworden, weshalb sie in ihrer Replik auch nicht mehr daran festgehalten haben. Im Übrigen kann diesbezüglich auf die Verfügung des Obergerichts vom 19. März 2025 verwiesen werden (act. F.1). 5.5. Die Beschwerdegegner 2 bis 11 fordern nebst dem Beizug der Akten für das aktuelle Baugesuch Nr. 2024-0028 (Verfahrensantrag Ziff. 3) auch den Beizug der Akten für das Baugesuch Nr. 2023-0025 sowie das Abänderungsgesuch Nr. 2023- 0038 (Verfahrensanträge Ziff. 4 und 5). Die Beschwerdeführer erachten dies nicht als erforderlich. Der Beizug der Akten von der Gemeinde für das aktuelle Baugesuch ist praxisgemäss erfolgt, dieser Antrag (Ziff. 3) ist somit inzwischen gegenstandslos geworden. Das Obergericht hat in antizipierter Beweiswürdigung darauf verzichtet, die Akten des ersten Baugesuchs samt Abänderungsgesuch beizuziehen. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, erwies sich dies als nicht erforderlich. Allerdings hat das Obergericht das Urteil R 23 126

zur Beurteilung des vorliegenden Falles beigezogen. 5.6. Zudem beantragen die Beschwerdegegner 2 bis 11 die Abweisung des Antrags auf Durchführung eines Augenscheins. Die örtlichen Verhältnisse seien vorliegend umfassend in den Verfahrensakten dokumentiert. Weiter könne sich das Obergericht mittels technischer Möglichkeiten, namentlich Google Earth und Google Streetview, von den örtlichen Gegebenheiten ein Bild machen, ohne dass dafür ein Augenschein vor Ort notwendig werden würde. Die Beschwerdeführer würden denn auch nicht begründen, weshalb ein solcher Augenschein vor Ort notwendig sein sollte, um die bereits klar und gut in den Verfahrensakten dokumentierten örtlichen Verhältnisse zu beweisen. Bereits im Urteil R 23 126 kam das damalige Verwaltungsgericht zum Schluss, dass kein Augenschein erforderlich war. Da sich die vorliegenden Rügen mehrheitlich mit den bereits im Verfahren R 23 126 vorgebrachten Rügen decken, sich seither nichts wesentlich geändert hat und sich vor allem der rechtserhebliche Sachverhalt aus den Akten ergibt, erweist sich ein Augenschein in casu als nicht notwendig. In antizipierter Beweiswürdigung lehnt das Obergericht die Durchführung eines Augenscheins somit ab. 5.7.1. Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass die Vernehmlassung der Beschwerdegegner 2 bis 11 per IncaMail eingereicht worden sei. Bei den Akten befinde sich aber weder die Abgabequittung noch die Abholquittung, die IncaMail physisch ausdrückbar produziere; immerhin finde sich ein Eingangsstempel des

#### **E. 12.1**

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass mit dem Bauprojekt der Zweck eines Quartierplans nach Art. 81 Abs. 2 BauG nicht einmal im Ansatz erreicht werde. Die Positionierung des Bauprojekts sei nach den vorstehenden Ausführungen weder siedlungsbaulich noch architektonisch tragbar.

#### **E. 12.2**

Wie bereits festgestellt, entspricht das Bauprojekt den Vorschriften des Quartierplans (vgl. E 9.4). Wenn die Beschwerdeführer nun unter diesem Titel zum wiederholten Male in diesem Verfahren – und mit den gleichen Argumenten bei gleicher Sach- und Rechtslage bereits im Verfahren R 23 126 – die Stellung des Bauprojekts kritisieren wollen, sind sie damit nicht mehr zu hören resp. auf die vorherigen Ausführungen insbesondere unter den Erwägungen 9 und 11 zu verweisen sowie auf das Urteil R 23 126 E. 12.1. Abgesehen davon ist der Beschwerdegegnerin 1 zuzustimmen, wenn sie darlegt, dass der Gesetzgeber im Quartiergestaltungsplan Baufenster geschaffen hätte, einen expliziten (grösseren) Gebäudeabstand vorgesehen und insbesondere die blaue Baugestaltungslinie entsprechend begrenzt hätte, wenn er diesbezügliche Einschränkungen hätte machen wollen. Dies ist aber nicht der Fall. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. 13. Schutzschrift

#### **E. 13**

/ 46 hiesigen Gerichts auf der Eingabe der Beschwerdegegner 2 bis 11, dessen Datum mit jenem in der Abgabequittung identisch zu sein habe. Auch fehle der Prüfbericht bei den Akten, der bestätige, dass die Eingabe der Beschwerdegegner 2 bis 11 korrekt qualifiziert elektronisch signiert gewesen sei. Zudem fehle eine amtliche Beglaubigung des Gerichts, dass die Kopie dem elektronischen Original entspreche. In anderen Kantonen sei eine solche Beglaubigung gängige Praxis, da bei elektronischen Dateien, selbst bei qualifiziert signierten, vor dem Ausdruck leicht Änderungen daran vorgenommen werden können.

Sodann verlange das Bundesgericht in Bezug auf Art. 130 Abs. 2 ZPO (SR 272), dass nicht nur die Rechtsschrift als solche qualifiziert elektronisch signiert zu sein brauche, sondern auch sämtliche Beilagen. Mangels einer gültigen elektronischen Signatur der Beilagen gelte die Zustellung jener Beilagen als nicht erfolgt. 5.7.2. Die Beschwerdegegner 2 bis 11 sind der Ansicht, dass die Ausführungen der Beschwerdeführer bezüglich angeblich nicht zugestellter Beilagen exemplarisch aufzeigen würde, dass die Beschwerdeführer mit angeblichen Formfehlern und fadenscheinigen Vorbringen verzweifelt versuchen würden, ihre Beschwerde zu begründen, da diese materiell offensichtlich unbegründet sei. Mit der Eröffnung von ständig neuen Nebenschauplätzen würden die Beschwerdeführer augenscheinlich versuchen, davon abzulenken. 5.7.3. Das Erstellen der Abgabequittung und die Prüfung der qualifizierten elektronischen Signatur sind Bestandteil eines Standardprozesses des Obergerichts bei elektronischen Eingaben. Diese Prüfdokumente befinden sich sehr wohl bei den Akten; sie werden standardmässig als Anhang zu den jeweiligen elektronisch eingereichten Dokumenten akturiert (act. A.3; A.6). Es ist nicht ersichtlich, welches Ziel die Beschwerdeführer mit diesen Vorwürfen an die Adresse des Obergerichts genau bezwecken, da sie diesbezüglich keine Forderung stellen. Das Obergericht versichert jedoch, dass das Datum des Eingangsstempels mit dem Datum auf der Abgabequittung identisch ist. Zudem können die Beschwerdeführer dem Obergericht soweit vertrauen, dass dieses ihnen eine dem Original entsprechende Kopie zugestellt hat. 5.7.4. Im Übrigen stellen die Beschwerdeführer die Forderung, dass die Beilagen der Vernehmlassung der Beschwerdegegner 2 bis 11 mangels elektronisch qualifizierter Unterschrift als nicht erfolgt gelten sollen. Den Beschwerdeführern ist zuzustimmen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung entsprechend dem Wortlaut von Art. 130 Abs. 2 ZPO die anerkannte elektronische Signatur das gesamte Dokument erfassen muss, also auch sämtliche Beilagen der Eingabe. Dies führt dazu, dass bei elektronischen Übermittlungen auch Dokumente

### **E. 13.1**

Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Replik neue Beschwerdegründe vor. Als erstes rügen sie dabei, dass die Schutzschrift der Beschwerdegegner 2 bis 11 vom 13. September 2024 von der Vorinstanz in Verletzung von Art. 5 Abs. 1 BV (Legalitätsprinzip) und Art. 29 Abs. 1 BV (Waffengleichheit) als Schutzschrift entgegengenommen worden sei (= Verfahrensfehler) und der angefochtene Entscheid äussere sich in Verletzung der Begründungspflicht gemäss Art. 29 Abs. 2 BV nicht zur verfahrensrechtlichen Bedeutung dieser Schutzschrift und er stelle in Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV (Waffengleichheit), Art. 29 Abs. 2 BV (Anhörungsrecht) und Art. 9 BV (Willkürverbot) statt auf die Schutzschrift als "antizipierte Stellungnahme" unzulässigerweise stillschweigend auf die Stellungnahme zur Einsprache vom 21. Oktober 2024 ab. Es liege in jedem Fall ein

### **E. 13.2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 merken dazu an, dass sich aus den wirren Ausführungen der Beschwerdeführer nicht ergebe, worin sie eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV sehen wollen und ob nun die "Schutzschrift" im Baubewilligungsverfahren hätte berücksichtigt werden sollen, oder eben gerade nicht. Im Weiteren führen sie aus, dass – wie die Beschwerdeführer selbst ausführen – die Beschwerdegegnerin 1 die Schutzschrift als solche bei der Beurteilung des Baugesuchs Nr. 2024-0028 unberücksichtigt gelassen habe. Sie habe sich folglich auch im angefochtenen Entscheid nicht zu dieser äussern müssen. Im Übrigen seien sämtliche Ausführungen in der Schutzschrift von den Beschwerdegegnern 2

bis 11 in der Stellungnahme vom 21. Oktober 2024 wiederholt und die Schutzschrift sei den Beschwerdeführern als Beilage 8 zur Stellungnahme vom 21. Oktober 2024 zugestellt worden.

### **E. 13.3**

Für das Gericht erschliesst sich nicht, inwiefern das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer durch eine Eingabe der Beschwerdegegner 2 bis 11 an die Gemeinde verletzt worden sein soll, die erstens von der Gemeinde nicht berücksichtigt wurde und somit nicht zum Entscheid beigetragen hat (wenn überhaupt könnte hier nur eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdegegner 2 bis 11 vorliegen), zweitens deren Inhalt die Beschwerdegegner 2 bis 11 in ihrer Stellungnahme zur Einsprache vollumfänglich wiederholt haben (act. C.1.10), worauf die Beschwerdeführer replizieren konnten und dies auch taten (act. C.1.11), und drittens die ihnen noch im vorinstanzlichen Verfahren als Beilage zur Stellungnahme der Baugesuchsteller zugestellt wurde (act. C.1.10, Beilage 8). Sie sind also noch im vorinstanzlichen Verfahren in deren Besitz gekommen. Ausserdem widersprechen sich die Beschwerdeführer selbst, wenn sie einerseits von einer Gehörsverletzung sprechen, weil ihnen die "Schutzschrift" nicht zugestellt worden sei und andererseits, weil diese von der Gemeinde nicht berücksichtigt worden sei. Es ist dem Gericht schleierhaft, wie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt worden sein soll, indem die Gemeinde eine Eingabe der Beschwerdegegner 2 bis 11 schlichtweg ignoriert hat.

### **E. 14**

/ 46 "unterschrieben" werden müssen, die bei einer Eingabe in Papierform ohne Unterschrift eingereicht werden könnten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4D\_76/2024 vom 13. September 2024 E. 3.5.1). Es trifft zu, dass die Rechtsschriften der Beschwerdegegner 2 bis 11 qualifiziert elektronisch unterschrieben sind, die Beilagen jedoch nicht. Wie beim Telefax lehnt das Bundesgericht auch bei der elektronischen Post die Heilung durch Nachreichen einer Rechtsschrift mit Originalunterschrift nach Ablauf der Beschwerdefrist ab, wenn der Anwalt bewusst eine mangelhafte Rechtsschrift einreicht, um sich damit eine Nachfrist für die Begründung zu erwirken. Dieses Vorgehen taxiert das Bundesgericht als rechtsmissbräuchlich, weil die Partei schon von vornherein wisse (bzw. wissen müsse), dass damit gegen das Unterschriftserfordernis verstossen werde. (vgl. BGE 142 V 152 E. 4.5). Bei dieser Rechtsprechung geht es somit darum, rechtsmissbräuchliches Verhalten zu verhindern. Es ist vorliegend nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdegegner 2 bis 11 einen unstatthaften Vorteil erlangen könnten, wenn ihnen eine Nachfrist für die Einreichung der Beilagen mittels elektronischer Signatur gegeben würde. Diese Frage kann vorliegend jedoch offenbleiben, da das Gericht – wie nachfolgend ersichtlich wird – für seine Entscheidungsfindung nicht auf die entsprechenden Beilagen angewiesen war. 6. Unterschrift der Grundeigentümerin 6.1. In materieller Hinsicht bringen die Beschwerdeführer zunächst vor, dass das Baugesuch aufgrund eines Formmangels ungültig sei. Gemäss Art. 100 Abs. 4 des Baugesetzes der Gemeinde Celerina (BauG) müsse ein Baugesuch von der Bauherrschaft, dem Grundeigentümer sowie dem Planverfasser unterzeichnet werden. Diese Vorschrift sei zwingender Natur, da die Baubehörde gemäss Art. 100 Abs. 3 BauG lediglich auf das Einreichen einzelner Planunterlagen verzichten dürfe. Im Umkehrschluss könne auf das Erfordernis der Unterschrift nach Art. 100 Abs. 3 BauG nicht verzichtet werden. Vorliegend sei das Baugesuch von der Grundeigentümerin (der Gemeinde Celerina/Schlarigna) nicht unterzeichnet worden, wie es für die Gültigkeit des Gesuchs

vorgeschrieben sei. Aufgrund dieses Formmangels sei das Baugesuch 2024-0028 ungültig und hätte ursprünglich abgewiesen werden müssen. 6.2. Diesen Antrag erachten die Beschwerdegegner 2 bis 11 als rechtsmissbräuchlich, da dies eine offensichtlich schikanöse Verzögerungstaktik der Beschwerdeführer darstelle. Die Rechtsmissbräuchlichkeit wurde im Rahmen

#### **E. 14.1**

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, dass das streitbetroffene Baugesuch vom 9. September 2024 Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG sowie Art. 5 Abs. 1 und 2 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes der Gemeinde Celerina/Schlarigna (kommunales Zweitwohnungsgesetz, komZWG) verletze, indem es nicht spezifiziere, zu welchem Zweck die zu erstellende Baute genutzt werden solle (Erst-/Zweitwohnung); der angefochtene Entscheid verletze gleichermassen Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG sowie Art. 5 Abs. 1 und 2 komZWG, indem es die Vereinbarkeit des streitbetroffenen Baugesuchs vom 9. September 2024 mit den genannten gesetzlichen Bestimmungen nicht beanstande; zudem verletze der angefochtene Entscheid diesbezüglich die Begründungspflicht gemäss Art. 29 Abs. 2 BV.

#### **E. 14.2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 vertreten die Ansicht, dass auf die Rüge betreffend Verletzung von Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG nicht eingetreten werden könne, da die Beschwerdeführer sie erstmals im Beschwerdeverfahren vorbringen würden. Selbst wenn wider Erwarten auf die Rüge eingetreten werden würde, wäre diese unbegründet. Enthalte die Baubewilligung für eine neue

#### **E. 14.3**

Die Beschwerdegegnerin 1 legt dar, dass es nicht erforderlich gewesen sei im Bau- und Einspracheentscheid das Thema der Nutzungsbeschränkung zu erörtern, da die Erstwohnnutzung unbestritten gewesen sei und zudem vom Gesetz vermutet werde.

#### **E. 14.4**

Zunächst ist auf den Einwand der Beschwerdegegner 2 bis 11 einzugehen, dass auf die Rüge der Beschwerdeführer nicht eingetreten werden könne. Die Beschwerdegegner 2 bis 11 verweisen diesbezüglich auf das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 12 66 vom 8. Januar 2013 E. 3. Dort hätten die Beschwerdeführerinnen im Beschwerdeverfahren gänzlich neue Rügen gegenüber ihren Rügen im Einspracheverfahren vorgebracht. Das Verwaltungsgericht habe dazu festgehalten, dass es sich bei dieser Vorgehensweise nicht um Vorbringen neuer Tatsachen, sondern um eine unerlaubte Ausdehnung des Rechtsbegehrens handle. Der von den Beschwerdegegnern zitierte Fall ist nur begrenzt mit dem vorliegenden Fall vergleichbar. Das Verwaltungsgericht trat damals auf die Beschwerde aufgrund mangelnder Legitimation der Beschwerdeführerinnen im Sinne von Art. 50 VRG nicht ein. Es sprach den Beschwerdeführerinnen ein schutzwürdiges Interesse ab. Dies weil die Beschwerdeführerinnen im Einspracheverfahren – unbesehen der Formulierung im Entscheiddispositiv – mit ihren Rügen vollumfänglich durchdrangen, indem ihre Rügen als Auflagen in den damaligen Bauentscheid integriert wurden. Würden in diesem Fall neue Rügen als neue Tatsachenbehauptungen qualifiziert, könnte ein Einsprecher selbst bei Gutheissung des Haupt- und Eventualbegehrens bei der Beschwerdeinstanz vollständig neue Beschwerdegründe vortragen. Ein solches Vorgehen ist jedoch als unerlaubte Ausdehnung des Rechtsbegehrens im Sinne von Art. 51 Abs. 2

VRG zu qualifizieren.

#### **E. 14.5**

Gemäss Art. 6 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden, in denen der nach Art. 5 festgestellte Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, keine neuen Wohnungen bewilligt werden. Liegt dieser Anteil unter 20 % und hätte die Erteilung einer Baubewilligung zur Folge, dass die Gemeinde den Zweitwohnungsanteil von 20 % überschreiten würde, so darf die Bewilligung nicht erteilt werden. Es ist zwar zutreffend, dass der Zweitwohnungsanteil in Celerina/Schlarigna über 20 % liegt, es ist jedoch unbestritten, dass mit dem geplanten Bauprojekt Erstwohnungen realisiert werden sollen. Nicht einmal die Beschwerdeführer behaupten Gegenteiliges. Insofern ist nicht nachvollziehbar, inwiefern Art. 6 Abs. 1 ZWG durch das Baugesuch oder den angefochtenen Entscheid verletzt worden sein könnte.

#### **E. 14.6**

Gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist, genutzt werden. Da in Celerina/Schlarigna der Zweitwohnungsanteil bei über 20 % liegt, unterliegen die geplanten Wohnungen offensichtlich und unbestritten der Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG. Da die Wohnungen allerdings unbestritten zur Erstwohnnutzung vorgesehen sind, ist eine Verletzung von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG nicht möglich. Grundsätzlich ist die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 3 Satz 1 ZWG zwar durch die zuständige Behörde mittels Nutzungsaufgabe anzuordnen, enthält die Baubewilligung für eine neue Wohnung jedoch keine solche Anordnung und liegt auch keine Bewilligung nach Artikel 8, 9, 26 oder 27 vor, so wird gemäss Art. 7 Abs. 3 Satz 2 ZWG vermutet, dass die Nutzungsbeschränkung nach Abs. 1 lit. a gilt. Somit gilt im vorliegenden Fall die Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG von Gesetzes wegen. Eine mangelnde Anordnung der Behörde hat auf jeden Fall keinen Einfluss auf die

#### **E. 14.7**

Art. 5 Abs. 1 komZWG besagt, dass bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen ist. Gemäss Art. 5 Abs. 2 komZWG ist die Zweckbindung von bewilligten Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Bundesrecht durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen. Wie die Beschwerdegegner 2 bis 11 zu Recht erwähnen, war sämtlichen Parteien bereits im Einspracheverfahren bekannt, dass es sich beim vorliegenden Projekt um Erstwohnungen für Einheimische handelt. Zudem verweist dieser Artikel auf das Bundesrecht. Wie bereits festgestellt gilt die Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG gestützt auf Art. 7 Abs. 3 ZWG von Gesetzes wegen im Falle fehlender entsprechender Anordnung. Überdies wurde die Nutzungsbeschränkung wie bereits angemerkt auf Gesuch der Beschwerdegegner 2 bis 11 vom 15. Mai 2025 mit Verfügung der Baubehörde vom 26. Mai 2025 nachträglich ausdrücklich festgelegt und das Grundbuch angewiesen diese anzumerken (act. C.1.13). Wenn nicht schon von Anfang an als unbegründet, so erweist sich diese Rüge zumindest als zwischenzeitlich gegenstandslos geworden.

#### **E. 14.8**

Zusammenfassend ist an dieser Stelle festzuhalten, dass keine Verletzung der Zweitwohnungsgesetzgebung vorliegen kann, da es sich beim strittigen Projekt offensichtlich und unbestritten um Erstwohnungen handelt. Dieser Beschwerdepunkt erweist sich folglich als unbegründet. 15. Pläne

### **E. 15**

/ 46 der Klärung der Eintretensvoraussetzungen verneint. Zudem sind die Beschwerdegegner 2 bis 11 der Ansicht, dass die Beschwerdeführer diese Rüge bereits im Einspracheverfahren hätten vorbringen müssen und diese nun verspätet sei und nicht mehr gehört werden könne. Betreffend die vorgeworfene Verspätung der Rüge führen die Beschwerdeführer aus, dass sie den Mangel im vorinstanzlichen Verfahren gar nicht bemerkt hätten. Dieser Mangel sei sofort nach Entdeckung in das vorliegende Verfahren eingebracht worden. Dies sei gestützt auf Art. 51 Abs. 3 VRG zulässig. Denn zulässig seien unter dieser Bestimmung nicht nur neue Tatsachenbehauptungen, sondern auch neue rechtliche Rügen. Dabei verweisen die Beschwerdeführer auf das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 126 vom

#### **E. 15.1**

Die Beschwerdeführer bestreiten mit Nichtwissen, dass der Gebäudeabstand zwischen dem streitbetroffenen Bauprojekt und der Baute der Beschwerdeführer auf ihrem Baurechtsgrundstück eingehalten werde. Denn die sich im Recht befindlichen Kopien des Quartierplans seien nicht massgetreu und seien entsprechend auch nicht beglaubigt. Zudem bestreiten die Beschwerdeführer, dass die im Plan für das Grundbuch gemäss Baueingabe eingezeichnete Baugestaltungslinie dem Quartierplan entspreche. Es sei daher zu prüfen, ob der Plan für das Grundbuch gemäss Baueingabe mit dem Quartierplan überhaupt vereinbar sei.

#### **E. 15.2**

Die Beschwerdegegner 2 bis 11 entgegnen darauf, dass diese Ausführungen unzutreffend seien. Die Pläne der Baugesuchsunterlagen seien massstabsgetreu eingereicht worden. Im Weiteren sei auf diese Rüge nicht einzutreten, da sie nicht bereits im Einspracheverfahren vorgebracht worden sei.

#### **E. 15.3**

Den Behauptungen der Beschwerdeführer mangelt es an einer Grundlage. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht näher substantiiert, weshalb der Plan für das Grundbuch gemäss Baueingabe mit dem Quartierplan nicht vereinbar sein soll. Auf diese mit "Nichtwissen" begründeten Vorwürfe geht das Obergericht nicht näher ein. Dieser Punkt der Beschwerde erweist sich somit ebenfalls als unbegründet. 16. Akzessorische Überprüfung Quartierplan 16.1. In ihrer Replik fordern die Beschwerdeführer, dass die in der Beschwerde dargelegten Verletzungen des kommunalen Baugesetzes nicht nur in Form einer Einzelaktkontrolle des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids, sondern auch im Rahmen einer inzidenten Normenkontrolle zu prüfen seien. Indem der Quartierplan die in der Beschwerde angerufenen Gesetzesbestimmungen (Art. 45 Abs. 3 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 und Art. 81 Abs. 2 BauG) verletze und indem sich der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid auf den Quartierplan abstütze, entbehre der vorliegende angefochtene Bau- und Einspracheentscheid einer gesetzlichen Grundlage und sei daher aufgrund Rechtswidrigkeit aufzuheben. 16.2. Die Beschwerdegegnerin 1 weist darauf hin, dass Nutzungspläne

grundsätzlich bei deren Erlass anzufechten sind und eine vorfrageweise Überprüfung von Plänen im Anwendungsfall grundsätzlich ausgeschlossen sei. Von diesem Grundsatz gebe es nur zwei Ausnahmen. Die erste Ausnahme betreffe den Fall, dass sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen habe Rechenschaft geben können und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit gehabt habe, seine Interessen zu verteidigen. Bei der zweiten Ausnahme gehe es um jene Fälle, in denen sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert hätten, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiege. Beide Ausnahmen würden im vorliegenden Fall nicht vorliegen. 16.3. Die Beschwerdegegner 2 bis 11 sind zunächst wiederum der Ansicht, dass auf die Rüge nicht eingetreten werden könne, da sie im Einspracheverfahren nicht

#### **E. 20**

August 2024 E. 10.5. 6.3. Damals hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass Parteien gemäss Art. 51 Abs. 2 VRG Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen können. Neue Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge sind jedoch zulässig (Art. 51 Abs. 3 VRG). Eine Rüge stellt allerdings weder ein Rechtsbegehren noch eine Tatsachenbehauptung und schon gar keinen Beweisantrag dar. Vielmehr wird mittels der Anträge der Streitgegenstand definiert. Eine ausdrückliche Regelung zum Streitgegenstand fehlt im kantonalen Prozessrecht. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann in einem Rechtsmittelverfahren der Streitgegenstand grundsätzlich nur eingeschränkt, aber nicht ausgeweitet werden. Was Streitgegenstand ist, bestimmt sich nach dem angefochtenen Entscheid und den Parteibegehren (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_446/2007 vom 22. Januar 2008 E. 2.2). Im Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege ist Streitgegenstand das Rechtsverhältnis, das Gegenstand der angefochtenen Verfügung bildet, soweit es im Streit liegt. Beschwerdebegehren, die neue, in der angefochtenen Verfügung nicht geregelte Fragen aufwerfen, sind unzulässig (vgl. BGE 131 II 200, E. 3.2). Die rechtliche Wirkung, nicht die Begründung oder Herleitung definiert den Streitgegenstand, auch wenn unter Umständen auf die Begründung zurückgegriffen werden muss, um die Rechtsfolge zu verstehen (vgl. BGE 131 II 200, E. 3.3). Wie bereits im Verfahren R

#### **E. 23**

/ 46 Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Beschwerdeführer stimmen zwar einem Zusammenhang zwischen der Definition der Bruttogeschossfläche mit der Ausnützungsziffer zu. Sie stellen sich jedoch auf den Standpunkt, dass die Bruttogeschossflächen nach Art. 37a KRVO, im Zusammenhang mit der geltenden Ausnützungsziffer betrachtet, sehr wohl eine Überschreitung der Ausnützungsziffer ergebe. Bei ihrer Argumentation verkennen die Beschwerdeführer, dass bei einer Überprüfung der Einhaltung des Bauvorhabens auf mögliches künftiges Recht sowohl die künftige Definition der Bruttogeschossfläche sowie die künftige Ausnützungsziffer heranzuziehen sind. Es kann nicht sein, dass die aktuell geltende Ausnützungsziffer zusammen mit der künftigen Bruttogeschossfläche überprüft wird, wie dies die Beschwerdeführer tun. Demnach ist der Gemeinde zuzustimmen, wenn sie darlegt, dass das Bauvorhaben samt den Waschküchen die vorgesehene neue Ausnützungsziffer einhält. Dass Art. 37a KRVO für

die Überprüfung mit dem geltenden Recht in casu nicht relevant ist, da eine abweichende kommunale Definition gilt, wurde bereits festgestellt (vgl. E. 7.2.3 f.). Zur Überprüfung der Voraussetzungen des geltenden Rechts ist die kommunale Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nach Art. 53 BauG zusammen mit der aktuell geltenden Ausnutzungsziffer massgebend. Diese Argumentation der Beschwerdeführer verfängt somit nicht. 7.3.4. Die Beschwerdeführer bemängeln zudem, dass die Gemeinde nicht darlege, inwiefern mit der laufenden Gesetzesrevision eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 0.9 effektiv stattfinden werde resp. inwiefern eine solche Erhöhung auch im Quartierplan stattfinden werde. Solange der Quartierplan nicht aufgehoben oder revidiert werde, gelte die darin festgelegte Ausnutzungsziffer von 0.65. Dem entgegnet die Beschwerdegegnerin 1, dass es sich beim Verweis auf die Vorschriften des Baugesetzes für die Berechnung der AZ in Art. 6 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften (QPV) um einen statischen Verweis handle und somit das zum Zeitpunkt des Erlasses bzw. der umfassenden Revision des Quartierplans geltende Baugesetz von 1999 heranzuziehen sei. Bei einem statischen Verweis wäre gemäss den Beschwerdeführern das im Dezember 1980 geltende BauG Celerina massgebend, da der ins Recht gelegte Quartierplan vom 8. Dezember 1980 datiere. Nach Meinung der Beschwerdeführer könne es nicht Sinn und Zweck eines Quartierplanes sein, bei jeder

#### **E. 24**

/ 46 Gesetzesänderung angepasst werden zu müssen, weshalb die Bestimmung in Art. 6 Abs. 3 QPV nur dynamisch verstanden werden könne. 7.3.5. Die Gemeinde Celerina/Schlarigna plant unbestritten, die Ausnutzungsziffer im massgebenden Gebiet auf 0.9 zu erhöhen (vgl. Baugesetz Revision 2023 – 2025, Überarbeitung nach Mitwirkungsaufgabe, Stand 12.03.2025, act. C.1.6 und C.1.7). Wie bereits hiervor in E. 7.3.2 und 7.3.3 ausgeführt, würde das Bauvorhaben unter den für die geplante neue Ausnutzungsziffer zu berücksichtigenden Parametern die Ausnutzungsziffer einhalten. Somit kann bei Einhaltung auch der derzeit geltenden Bestimmungen offen bleiben, ob der Verweis in den QPV nun dynamisch oder statisch ist und ob der geltende Quartierplan nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision anzupassen sein wird. Die Behandlung des Baugesuches widerspricht jedenfalls der geltenden Planungszone nicht. 7.4.1. Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, dass es den Beschwerdegegnern unter Anwendung von Art. 37a KRVO an einer privatrechtlichen Berechtigung zur Umsetzung des Bauvorhabens mangeln würde. Im Baurechtsvertrag der Beschwerdegegner mit der Gemeinde Celerina sei eine klare Begrenzung der Bruttogeschossfläche auf 695 m<sup>2</sup> vereinbart worden (vgl. act. B.12, S. 5 Art. 3). Bauvorhaben, welche die Bruttogeschossflächenbegrenzung von 695 m<sup>2</sup> überschreiten würden, könnten auf dem Baurechtsgrundstück somit nicht umgesetzt werden. Die anzurechnenden Bruttogeschossflächen nach Art. 37a KRVO ergäbe jedoch eine Bruttogeschossfläche, welche über dieser Begrenzung liegen würde. Den Beschwerdegegnern würde es unter Anwendung von Art. 37a KRVO somit offenkundig an einer privatrechtlichen Berechtigung zur Umsetzung des Bauvorhabens mangeln, womit das Bauvorhaben auch aus diesem Grund zurückzuweisen sei. 7.4.2. Dass Art. 37a KRVO in casu keine Anwendung findet, wurde bereits festgestellt (vgl. E. 7.2.3 f.). Sodann wurde der genannte Baurechtsvertrag gemäss Ausführungen der Beschwerdegegnerin noch gar nicht unterzeichnet. Im Übrigen, selbst wenn dieser in der vorliegenden Fassung rechtsgültig unterzeichnet wäre, können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten. Halten sie in ihrer Beschwerde doch selber fest, dass die maximale Ausnutzung für das Baurechtsgrundstück Nr. D949 693 m<sup>2</sup> betrage. Damit bestätigen sie gleich selber, dass der

Baurechtsvertrag eingehalten wäre. Folglich ist auf diesen Einwand nicht näher einzugehen. 7.5.1. Im Weiteren legen die Beschwerdeführer dar, dass die Waschküchen aufgrund der Möglichkeit der Zweckentfremdung der Bruttogeschossfläche

## **E. 25**

/ 46 anzurechnen seien. Dies begründen sie mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 09 2 vom 15. September 2009 E. 2, wonach Räume im Erdgeschoss, welche über Fenster verfügen und deshalb mit Tageslicht versorgt werden, aufgrund der Möglichkeit der Nutzung als Wohnfläche der Bruttogeschossfläche anzurechnen seien. Die Zweckentfremdung der Waschküchen sei ein klares Risiko des vorliegenden Bauvorhabens und müsse nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung zu deren Anrechnung als Bruttogeschossfläche führen. In ihrer Replik veranschaulichen die Beschwerdeführer sodann, dass bei der vorgesehenen Grösse der Waschküchen eine Zweckentfremdung als Arbeits- oder Ankleideräume nicht nur ein klares Risiko darstellen würde, sondern geradezu auf der Hand liege. Die Tatsache, dass die Waschräume nicht direkt mit der Wohnung verbunden seien, diene somit einzig dem Versuch, diese Räume nicht wie in den Bauvorschriften vorgesehen als Bruttogeschossfläche anrechnen zu müssen. 7.5.2. Dabei übersehen die Beschwerdeführer einen wesentlichen Unterschied des zitierten Sachverhalts mit dem vorliegenden. Im Fall R 09 2 wurden zwei Räume zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche hinzugerechnet, die in die Wohnung integriert waren. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den vorliegenden Waschküchen um Räume, die gerade nicht in die Wohnungen integriert sind, sondern über das Treppenhaus erschlossen sind. Ob ein Raum in die Wohnung integriert ist oder nicht, stellt einen wesentlichen Unterschied bei der Beurteilung der Anrechenbarkeit dar. Daher kann aus dem von den Beschwerdeführern zitierten Fall nicht auf den vorliegenden geschlossen werden. Wie das damalige Verwaltungsgericht bereits im Verfahren R 23 126 E. 8.8 festgestellt hat, darf und muss das Gemeinwesen davon ausgehen, dass sich die Bürger an die Vorschriften halten. Aufgrund der Bauabnahme (Art. 60 KRVO) sowie der Möglichkeit bei Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände jederzeit Baukontrollen durchzuführen (Art. 61 KRVO) ist sichergestellt, dass die Räume als Waschküchen und nicht als Arbeits- oder Wohnräume genutzt werden. Somit erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet. 7.6.1. Schliesslich bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Ausnützungsziffer auch bei abweichender Auslegung von Art. 53 Abs. 3 Satz 3 und Art. 53 Abs. 5 lit. f BauG überschritten wäre. Dies weil gemäss Art. 53 Abs. 3 Satz 2 BauG alle Raumteile des Dachgeschosses, deren lichte Höhe unterkant Dachsparren 1.60 m überschreiten, als anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten würden. Demnach seien mindestens die Waschküchen im Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von 23.84 m<sup>2</sup> anzurechnen. Dies ergebe eine Ausnützung von total 68.21 %. Somit

## **E. 26**

/ 46 stehe fest, dass das vorliegende Bauvorhaben – unabhängig von der Auslegung von Art. 53 Abs. 5 lit. f BauG Celerina – die zulässige Ausnützungsziffer von 65.9 % massiv überschreite und damit Art. 6 Abs. 2 des Quartierplans D. \_\_\_\_\_ verletze. 7.6.2. Wie bereits festgestellt wurde, werden mit Art. 53 Abs. 5 lit. a – h eigenständige Ausnahmen von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche definiert. Waschküchen sind demnach grundsätzlich nicht in die Bruttogeschossfläche miteinzurechnen, unabhängig davon, ob sie sich im Ober- oder Untergeschoss befinden oder welche lichte Höhe sie aufweisen. Mit Abs. 3 Satz 2, welcher im Dachgeschoss Raumteile, deren lichte Höhe 1.60 m überschreitet, als

anrechenbar definiert, sollte vermieden werden, dass Raumteile in der Dachschräge, die keine 1.60 m hoch sind und entsprechend beschränkt genutzt werden können, als anrechenbar gelten. Dem Gesetz kann nicht entnommen werden, dass damit eine Gegenausnahme zu Abs. 5 lit. f gemeint ist. Folglich hält diese Argumentation der Beschwerdeführer aus denselben Gründen einer Überprüfung genauso wenig stand wie jene, dass die Waschküchen nur in Untergeschossen nicht anrechenbar seien.

**E. 27**

/ 46

**E. 28**

/ 46 Firsthöhen die Bestimmungen des Baugesetzes (d.h. Art. 46 Abs. 2 BauG; Firsthöhe von 11 m und zwei Vollgeschosse dürfen in Erscheinung treten). Demnach dürfen (Ausnahmen abgesehen) bei einem Bauprojekt auf der Traufseite nicht mehr als zwei Vollgeschosse im Sinne der Gestaltungsrichtlinien in Erscheinung treten. Die Gestaltungsrichtlinien finden sich in Anhang 1 des BauG, wo der Gesetzgeber mit Skizzen verdeutlicht hat, was er unter zwei resp. drei Vollgeschossen versteht. Gemäss Beispiel 4 liegt ein auf der Traufseite dreigeschossiger Bau vor, wenn zwischen der dritten Fensterreihe und der Dachtraufe ein Abstand besteht. Die Beispiele 1 bis 3 zeigen typische zweigeschossige Bauten. Bei Beispiel 1 sind lediglich zwei vollständige Fensterreihen ersichtlich. Beispiel 2 zeigt zwei vollständige Fensterreihen plus eine dritte Fensterreihe, die mehrheitlich vom Dach überdeckt wird. Beispiel 3 verdeutlicht sodann, dass auch lediglich zwei Geschosse in Erscheinung treten, wenn die dritte Fensterreihe bloss teilweise vom Dach überdeckt wird.

**E. 29**

/ 46 Firsthöhe sowie die Gebäudebreite haben grundsätzlich keinen Einfluss darauf. Gemäss der Beschwerdegegnerin 1 wäre selbst unter der Berücksichtigung der hier allerdings nicht relevanten inneren Ausgestaltung der Geschosse nicht von einem Vollgeschoss auszugehen, da die Aussenhöhe des Dachgeschosses 2.19 m betrage, gemäss BauG sei aber erst bei einer Aussenhöhe von 2.70 m von einem (Voll-)Geschoss auszugehen (vgl. Art. 53 Abs. 4 BauG). Ob diese Darstellung zutreffend ist, kann vorliegend offengelassen werden, da sie für die Beurteilung, ob ein zwei- oder dreigeschossiges Projekt vorliegt, nicht massgebend ist. Entscheidend sind die Beispiele im Anhang zum BauG.

**E. 30**

/ 46 Nachbarn auf Parzelle Nr. Z.2. \_\_\_\_\_ und nicht zuletzt auch den Beschwerdegegnern gedient.

**E. 31**

/ 46 Erscheinung treten und Firsthöhen von 13 m nicht überschritten werden. Ein Anspruch auf diese Baumasse besteht nicht. Art. 46 Abs. 1 BauG erklärt für die Dorferweiterungszone die Vorschriften der Dorfzone nach Art. 45 BauG für anwendbar. Die Beschwerdegegnerin 1 hält dem entgegen, dass bereits Abstandsvorschriften eine ausreichende Wohnhygiene der Nachbargrundstücke sicherstellen würden. Art. 45 BauG enthalte keine konkreten Vorgaben zur Wohnhygiene wie bspw. natürliche Belichtung von Schlafzimmern, lichte Minimalhöhe von Räumen etc. Bei Art. 45 BauG handle es sich um eine Gestaltungsbestimmung, die höchstens für extreme Verletzungen der Wohnhygiene herangezogen werden könnte. Unter Berücksichtigung, dass vorliegend der in Art. 75 Abs.

2 KRG festgelegte Gebäudeabstand eingehalten sei, seien solche Verletzungen in Bezug auf die Bewohner der Nachbargebäude allerdings kaum denkbar bzw. würden von den Beschwerdeführern auch nicht (substantiiert) geltend gemacht.

**E. 32**

/ 46 10. Balkonmasse

**E. 33**

/ 46 als Ersatz für grosse Balkone eignen würden. In diesem Sinne sei nichts an der Tatsache auszusetzen, dass die Balkone mit dem angefochtenen Entscheid genehmigt worden seien.

**E. 34**

/ 46 erreichen könne. Im Einzelnen bemängeln sie sodann die "kleinen und unruhig angeordneten Fenster", die "dunklen Balkone und die Geländer der Balkone", den Eingangsbereich an der Ostfassade "aufgrund seiner dunklen, striemenartigen Vorsprünge und des dunklen verarbeiteten Materials", die "eigenartig bis bizarr anmutende Dachkonstruktion" sowie die "nahe Positionierung des Bauprojekts an das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D917 sowie an das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_".

**E. 35**

/ 46

**E. 36**

/ 46 Umgebung einordnen und es entsteht eine gute Gesamtwirkung. Architektonisch ist das projektierte Gebäude besser gelungen als andere bestehende Bauten in der Umgebung. Eine Verletzung von Art. 73 Abs. 1 KRG oder Art. 18 Abs. 1 BauG ist nicht ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt mithin als unbegründet. 12. Quartierplan

**E. 37**

/ 46 unheilbarer Verfahrensfehler vor und eine Verletzung der Begründungspflicht, weshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben sei und die Sache zwecks Wiederholung des Schriftenwechsels an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Dabei habe die Vorinstanz die Schutzschrift vom 13. September 2024 als Stellungnahme zur Einsprache zu den Akten zu nehmen und den Beschwerdeführern eine Frist zur Stellungnahme anzusetzen.

**E. 38**

/ 46 Zudem ist auch nicht ersichtlich und legen die Beschwerdeführer auch nicht dar, inwiefern ihnen durch das Vorhandensein oder das Ignorieren der Schutzschrift ein Nachteil entstanden sein soll. Es ist weder eine Gehörsverletzung, noch eine Verletzung des Willkürverbots oder Legalitätsprinzips ersichtlich. Auf jeden Fall keine Verletzung, die in irgendeiner Art und Weise nachteilig für die Beschwerdeführer gewesen sein könnte. Somit kann auch offenbleiben, ob die Eingabe vom 13. September 2024 nun eine Schutzschrift darstellt oder nicht und wie korrekt mit dieser umzugehen gewesen wäre. Da diese im vorliegenden Fall weder zur Entscheidungsfindung beigetragen hat, noch sonst in irgendeiner Weise berücksichtigt wurde und zudem die Beschwerdeführer – wie die Beschwerdegegner 2 bis 11 zu Recht betonen – bereits im vorinstanzlichen Verfahren in deren Besitz waren und sich zu dieser Eingabe hätten äussern können, kann ihnen durch die "Schutzschrift"

kein Nachteil entstanden sein. Ganz abgesehen davon, würde die geforderte Wiederholung des Schriftenwechsels hinsichtlich der Tatsache, dass in der sogenannten Schutzschrift nichts Anderes steht als in der Stellungnahme zur Einsprache, einen Leerlauf darstellen, der einzig der Verzögerung des Bauprojekts dienen würde. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt auf jeden Fall als unbegründet, wenn nicht gar als rechtsmissbräuchlich. 14. Zweitwohnungsgesetz

#### **E. 39**

/ 46 Wohnung keine Anordnung nach Art. 7 Abs. 3 ZWG und liege auch keine Bewilligung nach Art. 8, 9, 26 oder 27 vor, so werde vermutet, dass die Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG gelte (Art. 7 Abs. 3 Satz 2 ZWG). Die Nutzungsbeschränkung gelte von Gesetzes wegen und ausserdem sei allen bekannt gewesen, dass es sich um Erstwohnungen für Einheimische handle, da dies in der Publikation des Baugesuchs aufgeführt gewesen sei. Der Rechtssicherheit und Vollständigkeit halber hätten die Beschwerdegegner 2 bis 11 bereits einen Antrag bei der Beschwerdegegnerin 1 gestellt, um den angefochtenen Entscheid mit der Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG zu ergänzen.

#### **E. 40**

/ 46 Im Gegensatz dazu steht vorliegend nicht die Legitimation der Beschwerdeführer in Frage und zudem sind die Beschwerdeführer mit keinem ihrer Rügepunkte im Einspracheverfahren durchgedrungen. Wie bereits in E. 6.1 hiervor unter Verweis auf das Urteil R 23 126 E. 10.5 ausgeführt, ist der Streitgegenstand massgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit der Rügen. Der Streitgegenstand wird durch die rechtliche Wirkung definiert. Im Verfahren R 12 66 wurde durch die Berücksichtigung der Rügen der Einsprache als Auflagen die Wirkung einer Gutheissung erzeugt. Wovon im vorliegenden Falle nicht die Rede sein kann. Auf die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführer ist demnach einzutreten.

#### **E. 41**

/ 46 Gültigkeit der Baubewilligung. Ausserdem hat die Gemeinde diese Nutzungsbeschränkung zwischenzeitlich angeordnet (act. C.1.13).

#### **E. 42**

/ 46

#### **E. 43**

/ 46 vorgebracht worden sei. Zudem verweisen sie auf E. 12.2 des Urteils R 23 126, worin das damalige Verwaltungsgericht festgehalten hat, dass eine vorfragweise Überprüfung des Nutzungsplans im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ausgeschlossen ist. Ausserdem ergebe sich die Unmöglichkeit einer inzidenten Normenkontrolle des Quartierplans auch daraus, dass die Quartierpläne nach bündnerischem Recht Verfügungen, d.h. individuell konkrete Akte seien und daher gar nicht vorfragweise überprüft werden könnten, sondern selbst mittels Beschwerde angefochten werden müssten. 16.4. Wie die Beschwerdegegner 2 bis 11 sowie die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht anmerken, ist eine akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen im Anwendungsfall, wie bspw. bei der Erteilung einer Baubewilligung, grundsätzlich ausgeschlossen. Nutzungspläne müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, sonst sind sie an sich bestandskräftig (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 69 vom 21. Mai 2024 E. 2.4; R 24 52

vom 26. November 2024 E. 5.2.2 m.w.H.). Die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans ist nur ausnahmsweise zulässig. Die erste Ausnahme liegt vor, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte, wenn er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte seine Interessen zu verteidigen. Die zweite Ausnahme liegt vor, 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 der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 19 vom 7. November 2023 E. 6.2). In casu ist das Vorliegen einer der erwähnten Ausnahmen weder ersichtlich noch wird eine solche von den Beschwerdeführern geltend gemacht. Soweit die Beschwerdeführer vorliegend die Verletzung verschiedener kommunaler, kantonaler und bundesrechtlicher Normen wie bspw. von Art. 2 Abs. 1 RPG und damit eine zu starke Abweichung des Quartierplans von der Grundordnung geltend machen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sie diese Rügen im Rahmen des Quartierplanverfahrens hätten vorbringen müssen resp. wie bereits mit Urteil R 23 126 E. 12.2 festgestellt, hätten sie die Abweisung des Gemeinderats vom 22. August 2024 auf ihr Abänderungsgesuch zum Quartierplan vom 17. Juli 2023 anfechten müssen. Zudem ist der Gemeinde zuzustimmen, wenn sie darlegt, dass vorliegend ein erhebliches Interesse an der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit

#### **E. 44**

/ 46 bestehe, zumal die Bauparzelle mittlerweile das einzige unüberbaute Grundstück innerhalb des Quartierplanperimeters darstelle. Auf jeden Fall liegt in casu keine Ausnahme für eine akzessorische Normenkontrolle des Quartierplans vor, womit auf die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführer nicht näher einzugehen ist. Die Beschwerde erweist sich mithin in diesem Punkt als unbegründet. 17. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle noch angemerkt, dass auf die Rüge der Beschwerdeführer betreffend Unmöglichkeit der Beseitigung der Mängel mittels Auflagen nach Art. 90 KRG nicht näher einzugehen ist, da infolge Unbegründetheit der Beschwerde keine Beseitigung von Mängeln erforderlich ist. 18. Die Beschwerdeführer vermögen mit keinem ihrer Rügepunkte durchzudringen, die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen. 19.1. Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat im Rechtsmittel- und Klageverfahren in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Da die Beschwerdeführer vollumfänglich unterlegen sind, sind ihnen die Kosten aufzuerlegen. Die Kosten bestehen aus der Staatsgebühr sowie den Kanzleiauslagen. Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des erheblichen Aufwandes mit umfangreichem doppeltem Schriftenwechsel und Erlass einer prozessleitenden Verfügung betreffend aufschiebende Wirkung und Dringlicherklärung des Verfahrens in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 5'000.00 festgesetzt. 19.2. Die unterliegende Partei wird zudem verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 2 bis 11 hat eine Kostennote in der Höhe von insgesamt CHF 4'370.20 eingereicht. Dabei macht er für einen Aufwand von 15.00 Stunden CHF 3'925 geltend, dies mit einem Stundenansatz von CHF 270.00 resp. CHF 220.00. Hinzu kommt eine Kleinspesenpauschale von 3% (CHF 117.75) sowie MWST von 8.10 % (CHF 327.45). Die Honorarnote ist – vor allem im Vergleich zur Honorarnote der Beschwerdeführer in der Höhe von CHF 23'676.50 (78 Stunden à CHF 270.00 zzgl. Spesen und MWST) und jener der Beschwerdegegnerin 1 von 8'447.59 (28.1

Stunden à CHF 270.00 zzgl. Spesen und MWST) – nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer werden somit verpflichtet die Beschwerdegegner 2 bis 11 mit CHF 4'370.20 aussergerichtlich zu entschädigen.

**E. 45**

/ 46 Da die Beschwerdegegnerin 1 in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat, steht ihr keine Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG).

**E. 46**

/ 46 Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.