

BGer 1C 274/2021 vom 2. Juni 2022

Bundesgericht, 2022-06-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_274_2021

FR: TF 1C 274/2021 du 2 juin 2022

IT: TF 1C 274/2021 del 2 giugno 2022

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endentscheid, dem ein Beschwerdeverfahren über eine baurechtliche Bewilligung zu Grunde liegt. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der im vorinstanzlichen Verfahren unterlegene Beschwerdeführer ist Eigentümer der südwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. HN8096. Als direkter Nachbar ist er zur Beschwerdeführung berechtigt (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG ; Urteil 1C_310/2021 vom 26. Juli 2021 E. 1.1). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. Unzulässig ist allerdings der Antrag, auch der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben. Dieser ist durch das Urteil des Verwaltungsgerichts ersetzt worden (sog. Devolutiveffekt) und gilt als inhaltlich mitangefochten. Insoweit ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten (BGE 136 II 539 E. 1.2; 134 II 142 E. 1.4; Urteil 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 1).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann, abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. c und d BGG , vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots nach Art. 9 BV (BGE 146 I 11 E. 3.1.3 mit Hinweis). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht; zudem ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 145 II 32 E. 5.1; 142 V 513 E. 4.2; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es die Verletzung von Grundrechten jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet

worden ist. Das bedeutet, dass das Bundesgericht insoweit nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen prüft, während es auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht eintritt (BGE 142 III 364 E. 2.4; 142 II 369 E. 2.1; je mit Hinweisen). Wird eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) gerügt, genügt es nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Es ist vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 142 II 369 E. 2.1; 137 V 57 E. 1.3; Urteil 1C_235/2018 vom 29. April 2019 E. 1.3).

E. 2.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen können von Amtes wegen oder auf Rüge hin berichtigt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und wenn die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 105 Abs. 2 und Art. 97 Abs. 1 BGG).

E. 3

Im Hauptpunkt strittig ist die Bestimmung der zulässigen Ausnützung des Baugrundstücks. Dieses ist in der Wohnzone W 2.5 gelegen, für welche Art. 5.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Horgen vom 15. September 2011 die erlaubte Baumasse für Hauptgebäude auf 2.5 m³/m² festsetzt. Für andere Gebäudekategorien sind in der Wohnzone W 2.5 keine Baumassenziffern vorgesehen. Gestützt auf diese Vorgaben beträgt das maximal zulässige Bauvolumen auf dem Baugrundstück für Hauptgebäude unbestrittenermassen 3'878 m³. Es steht weiter fest, dass das als Hauptgebäude geplante Mehrfamilienhaus ohne die Berücksichtigung des freistehenden Velounterstands sowie der aus dem Erdreich herausragenden Teile der Tiefgarage ein Bauvolumen von 3'873 m³ aufweist. Umstritten ist, ob die Vorinstanz die Vorgaben des kantonalen und kommunalen Rechts willkürlich ausgelegt und angewandt hat, als sie den freistehenden Velounterstand sowie die oberirdischen Teile der Tiefgarage bei der Bestimmung der zulässigen Baumasse nicht hinzu rechnete.

E. 4

In einem ersten Schritt zu prüfen ist, ob die Vorinstanz in Willkür verfiel, als sie die Bauvolumen der Tiefgarage und des Velounterstands bei der Berechnung der zulässigen Baumasse gänzlich ausklammerte, weil diese besondere Gebäude im Sinne von § 273 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) in der hier gemäss Anhang zum PBG massgeblichen Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmung zur Änderung des PBG vom 14. September 2015) darstellen sollen.

E. 4.1

Gemäss § 49 Abs. 1 PBG in der hier gemäss Anhang massgeblichen Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmung zur Änderung des PBG vom 14. September 2015) kann die Bau- und Zonenordnung die zulässige bauliche Grundstücksnutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen (Abs. 1). Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen

über eine Mindestausnützung (Abs. 2 lit. a). Nach § 258 Abs. 1 PBG in der hier gemäss Anhang geltenden Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmung zur Änderung des PGB vom 14. September 2015) gilt bei der Baumasse der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar. Gestützt auf § 13 Abs. 1 der allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977 (ABV; LS 700.2) in der vorliegend gemäss Anhang 2 geltenden Fassung (vgl. Übergangsbestimmung zur Änderung der ABV vom 11. Mai 2016) können die Gemeinden die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für Hauptgebäude (lit. a), besondere Gebäude im Sinne von § 273PBG (lit. b) und verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (lit. c). Wie bereits ausgeführt hat die Gemeinde Horgen für in der Wohnzone W 2.5 gelegene Grundstücke einzig eine Baumassenziffer (2.5 m³/m²) für Hauptgebäude festgelegt (Art. 5.1 BZO).

E. 4.2

Unter Bezugnahme auf die kantonalen Gesetzesmaterialien begründete die Vorinstanz die Nichtberücksichtigung der oberirdischen Teile der Tiefgarage und des Velounterstands bei der Bestimmung der zulässigen Baumasse damit, dass es den Gemeinden gemäss § 49 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a PBG, vorbehältlich abweichender kantonalen Zonenvorschriften, grundsätzlich frei stehe, ob sie die zulässige Grundstücksausnützung mittels Festschreibung von Nutzungsziffern regeln oder gänzlich davon absehen wollten. Liege es im Ermessensspielraum der Gemeinden, ob sie in ihrer baurechtlichen Grundordnung Baumassenziffern einführen oder vollständig darauf verzichten, müsse es ihnen im Umkehrschluss ebenso erlaubt sein, nur für einzelne Gebäudekategorien Baumassenziffern vorzusehen und andere davon auszunehmen. Die Auslegung von § 13 Abs. 1 ABV führe deshalb zum Ergebnis, dass eine von der Bestimmung intendierte gesonderte Regelung der Baumassenziffer von den Gemeinden auch so gestaltet werden könne, dass für besondere Gebäude im Sinne von § 273 Abs. 1 PBG keine Baumassenziffer festgelegt werde und diese dadurch bei der Berechnung der Baumasse nicht berücksichtigt würden. Wenn die Gemeinde Horgen in der Wohnzone W 2.5 einzig eine Baumassenziffer für Hauptgebäude festgelegt habe, stelle dies somit keine Gesetzeslücke dar. Vielmehr sei dies im Lichte kantonalrechtlicher Vorgaben als bewusster Verzicht auf die Festsetzung einer Baumassenziffer für besondere Gebäude zu verstehen. Weil die oberirdischen Teile der geplanten Tiefgarage sowie der Velounterstand nach vorinstanzlicher Auffassung besondere Gebäude im Sinne von § 273 Abs. 1 PBG darstellten, müssten sie somit bei der Berechnung der zulässigen Baumasse nicht berücksichtigt werden.

E. 4.3

Was der Beschwerdeführer hiergegen vorbringt, ist nicht geeignet, die von der Vorinstanz vorgenommene Auslegung und Anwendung des massgebenden kantonalen und kommunalen Rechts als willkürlich erscheinen zu lassen.

E. 4.3.1

Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (sog. Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Entstehungsgeschichte ist zwar nicht unmittelbar entscheidend, dient aber

als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Vom klaren, das heisst eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Verordnungsrecht ist gesetzeskonform auszulegen. Es sind die gesetzgeberischen Anordnungen, Wertungen und der in der Delegationsnorm eröffnete Gestaltungsspielraum mit seinen Grenzen zu berücksichtigen (statt vieler BGE 147 II 25 E. 3.3 mit Hinweisen).

E. 4.3.2

Eine Lücke im Gesetz besteht, wenn sich eine Regelung als unvollständig erweist, weil sie jede Antwort auf die sich stellende Rechtsfrage schuldig bleibt oder eine Antwort gibt, die aber als sachlich unhaltbar angesehen werden muss. Hat der Gesetzgeber eine Rechtsfrage nicht übersehen, sondern stillschweigend - im negativen Sinn - mitentschieden (qualifiziertes Schweigen), bleibt kein Raum für richterliche Lückenfüllung. Eine echte Gesetzeslücke liegt vor, wenn der Gesetzgeber etwas zu regeln unterlassen hat, was er hätte regeln sollen, und dem Gesetz diesbezüglich weder nach seinem Wortlaut noch nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt eine Vorschrift entnommen werden kann. Von einer unechten oder rechtspolitischen Lücke ist demgegenüber die Rede, wenn dem Gesetz zwar eine Antwort, aber keine befriedigende, zu entnehmen ist. Echte Lücken zu füllen, ist dem Gericht aufgegeben, unechte zu korrigieren, ist ihm grundsätzlich verwehrt (vgl. BGE 146 III 169 E. 4.2.2; 144 II 281 E. 4.5.1; je mit Hinweisen).

E. 4.3.3

Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers kann § 13 Abs. 1 ABV nicht entnommen werden, dass es den Gemeinden untersagt wäre, im Rahmen einer den Vorgaben von § 13 ABV entsprechenden differenzierten Regelung der Bestimmung der Baumasse bei einzelnen Gebäudekategorien gänzlich auf die Festlegung einer Baumassenziffer zu verzichten. Der Wortlaut der Bestimmung böte zwar durchaus Raum für die vom Beschwerdeführer vertretene Auslegung, da dieser von einer Aufteilung der Baumassenziffer auf verschiedene Gebäudekategorien und nicht von einem Verzicht auf die Festsetzung einer Baumassenziffer spricht. Angesichts der nachvollziehbaren Ausführungen der Vorinstanz zur kommunalen Gestaltungsfreiheit bei der Regelung der Ausnutzung, welche der Beschwerdeführer nicht in Abrede stellt (vgl. vorne E. 2.1), erscheint ein solch restriktives Verständnis des Gesetzeswortlauts allerdings nicht zwingend. Vielmehr erweist es sich in Anbetracht des den Gemeinden insoweit zukommenden Ermessensspielraums als vertretbar und damit nicht als willkürlich, den Verzicht auf die Festsetzung einer Baumassenziffer für einzelne Gebäudekategorien ebenfalls als differenzierte Anwendung der Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 1 ABV zu betrachten (vgl. zur Gestaltungsfreiheit der Gemeinden bei der Regelung der Baumassenziffer Urteil 1C_291/2012 vom 26. November 2012 E. 4; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 6. Aufl. 2019, S. 971). Daran ändern auch die vom Beschwerdeführer auszugsweise herbeigezogenen Gesetzesmaterialien nichts. Diese beziehen sich nicht auf die Bestimmung der Baumassenziffer für besondere Gebäude, sondern auf die Regelungsabsichten des Regierungsrats im Zusammenhang mit der Einführung einer differenzierten Ordnung der Baumassenziffer für nicht beheizte Gebäudeteile im Sinne von § 13 Abs. 1 lit. c ABV. Zwar scheint es insoweit die Absicht des Ordnungsgebers gewesen zu sein, dass solche Gebäudeteile nicht gänzlich von der Baumassenziffer ausgenommen werden dürfen (vgl.

den Antrag des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. 4078 vom 14. Mai 2003, Amtsblatt Kanton Zürich Nr. 22 vom 30. Mai 2003, S. 1105). Wie sich § 13 Abs. 2 ABV in der aktuell gültigen Fassung entnehmen lässt, gibt es eine solche Regelung allerdings nur für die nicht beheizten Gebäudeteile. Im Gegensatz dazu steht es den Gemeinden gemäss § 13 Abs. 1 ABV in der aktuell geltenden Fassung nach wie vor offen, für weitere Gebäudekategorien differenzierte Regelungen der Baumassenziffer vorzusehen. Umfasst der Regelungsgehalt von § 13 Abs. 1 ABV in der hier gemäss Anhang zum PBG massgebenden Fassung somit auch den Verzicht auf die Festsetzung einer Baumassenziffer für besondere Gebäude im Sinne von § 273 Abs. 1 PBG, liegt entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers auch keine Gesetzeslücke vor, wenn die Gemeinde Horgen in ihrer BZO keine Baumassenziffer für diese Gebäudekategorie festgesetzt hat. Wie die Vorinstanz willkürfrei schlussfolgerte, kann angesichts der dargelegten kantonrechtlichen Grundlagen vielmehr ohne Willkür von einem qualifizierten Schweigen des kommunalen Gesetzgebers ausgegangen werden (vgl. vorne E. 4.2).

E. 4.3.4

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers steht das vorinstanzliche Verständnis von § 13 Abs. 1 ABV sodann auch nicht in einem offensichtlich unhaltbaren Widerspruch zu § 258 Abs. 1 PBG. Diese Bestimmung umschreibt zwar in allgemeiner Weise, dass bei der Bemessung der Baumassenziffer grundsätzlich der gesamte oberirdische Raum als anrechenbar gilt. Wie gesagt steht es den Gemeinden jedoch gestützt auf § 49 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a PBG sowie § 13 Abs. 1 ABV grundsätzlich offen, in ihrer baurechtlichen Grundordnung bei der Festsetzung der Baumassenziffer differenzierte Regelungen zu treffen oder gar gänzlich auf Bestimmungen zur Baumassenziffer zu verzichten. Die Zulässigkeit eines Verzichts auf die Festsetzung einer Baumassenziffer für besondere Gebäude führt schliesslich auch nicht zum stossenden Ergebnis, dass auf Baugrundstücken ohne Einschränkungen beliebig viele besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG errichtet werden dürfen. Wie die Vorinstanz nachvollziehbar erwo, müssen auch solche Gebäude die allgemeinen kantonal- und kommunalrechtlichen Gestaltungsvorgaben sowie die Vorschriften betreffend Gebäude- und Grenzabstand einhalten, was ihre Dimensionen und ihr Erscheinungsbild hinreichend definiert und eingrenzt. Hinzu kommen die architektonischen Vorgaben für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG.

E. 4.4

Zusammengefasst erweist sich die vorinstanzliche Auslegung von § 13 Abs. 1 ABV als verfassungsrechtlich vertretbar und somit nicht als willkürlich (vgl. vorne E. 2.1). Die Vorinstanz hat demnach kein Bundesrecht verletzt, als sie die besonderen Gebäude im Sinne von § 273 Abs. 1 PBG bei der Berechnung der zulässigen Baumasse nicht anrechnete.

E. 5

Nach Auffassung des Beschwerdeführers verstösst es auch gegen das Willkürverbot, die Tiefgarage als besonderes Gebäude im Sinne von § 273 Abs. 1 PBG zu behandeln und deshalb deren oberirdisch gelegenen Teile bei der Bestimmung der zulässigen Baumasse nicht hinzuzurechnen.

E. 5.1

Gemäss § 273 Abs. 1 PBG in der hier gemäss Anhang massgeblichen Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG vom 14. September 2015) gelten als

"besondere Gebäude" Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Ausgehend von diesem Gesetzeswortlaut können besondere Gebäude nach der Praxis des Verwaltungsgerichts grundsätzlich auch an Hauptgebäude angebaut werden, sofern die kommunale Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. Entscheidend für die Qualifikation einer Baute als "besonderes Gebäude" ist, dass darin keine Räume entstehen, die bei einer objektiven Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (vgl. Urteil 1C_417/2012 vom 6. Februar 2013 E. 2.2; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1109). Bestandteile von Hauptgebäuden, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, dürfen allerdings nicht willkürlich zu besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb wird in der Praxis der kantonalen Behörden in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbstständigkeit verlangt (vgl. Urteil 1C_417/2012 vom 6. Februar 2013 E. 2.2). Eine solche Selbstständigkeit muss sich aus einer Gesamtwürdigung des Bauvorhabens ergeben (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1111). Nach kantonalen Praxis soll sie in der Regel jedoch bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Höhe zu bejahen sein (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2017.00363 vom 1. März 2018 E. 3.2.1; VB.2015.00544 vom 2. März 2016 E. 4.2; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1110). Eine funktionale Selbstständigkeit des besonderen Gebäudes wird im Gegensatz zur architektonischen Selbstständigkeit nicht verlangt. (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1111).

E. 5.2

Ausgehend von diesen Grundlagen und unter Verweis auf die Begründung des Baurekursgerichts erwog die Vorinstanz, dass besondere Gebäude, sofern die kommunale BZO nicht anderes bestimme, praxisgemäss auch an Hauptgebäude angebaut werden dürften. Dies stehe einer entsprechenden Einstufung als besonderes Gebäude nach § 273 Abs. 1 PBG grundsätzlich nicht entgegen. Damit ein Gebäude oder demgemäss auch ein Gebäudeteil als besonderes Gebäude qualifiziert werden könne, müsse es jedoch eine gewisse konstruktive und architektonische Selbstständigkeit aufweisen. Dies sei vorliegend der Fall. Die Tiefgarage bzw. die entlang des nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksbereich aus dem Erdreich ragenden Teile davon befänden sich ausserhalb des Grundrisses des Hauptgebäudes. Dieser vorgelagerte Teil der Tiefgarage sei zudem weniger hoch als das Hauptgebäude und hebe sich damit in architektonischer Hinsicht insgesamt genügend von diesem ab. Zudem werde durch die Tiefgarage offenkundig kein Raum für den dauernden Raum von Menschen geschaffen.

E. 5.3

Dieser Beurteilung hält der Beschwerdeführer mit einer gewissen Berechtigung entgegen, dass die geplante Tiefgarage über weite Teile dem Grundriss des Hauptgebäudes entspricht und damit quasi dessen Fundament bildet, was mit Blick auf die zitierten Grundlagen zum kantonalen Recht durchaus auch gegen ihre architektonische Selbstständigkeit sprechen könnte. Damit gelingt es ihm allerdings nicht aufzuzeigen, dass die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz unhaltbar wäre. Diese hat unter Beizug der ausführlichen Begründung des

Baurekursgerichts eine architektonische Gesamtbetrachtung im Sinne ihrer Rechtsprechung zum kantonalen Recht vorgenommen, die verfassungsrechtlich vertretbar erscheint. Die Tiefgarage hebt sich aufgrund ihrer im Vergleich zum Hauptgebäude geringeren Gebäudehöhe sowie ihren vorgelagerten Teilen in einem gewissen Mass architektonisch und optisch vom geplanten Hauptgebäude ab. Vor dem Hintergrund, dass eine an ein Hauptgebäude an- oder hineingebaute Tiefgarage die Interessen der Nachbarschaft in der Regel weniger stark beeinträchtigen dürfte als eine freistehende Garage mit den gleichen Dimensionen, erscheint es zudem gerechtfertigt, wenn die Vorinstanz den relativ unbestimmt gehaltenen Begriff des besonderen Gebäudes im Zusammenhang mit der Beurteilung von Tiefgaragen praxisgemäss grosszügig auslegt. Die Schlussfolgerung im angefochtenen Entscheid, die geplante Tiefgarage unterscheide sich in konstruktiv und architektonischer Hinsicht vom Hauptgebäude und stelle damit ein besonderes Gebäude gemäss § 273 Abs. 1 PBG dar, kann demnach nicht als geradezu willkürlich bezeichnet werden. Nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer insoweit aus der Tatsache, dass die Vorinstanz den unbestimmten Rechtsbegriff des besonderen Gebäudes in ihrer früheren Rechtsprechung anscheinend restriktiver handhabte. Wie der Beschwerdeführer selber vorbringt, hat die Vorinstanz ihre Praxis im Zusammenhang mit der Beurteilung von Tiefgaragen im Entscheid VB.2015.00544 vom 2. März 2016 geändert und seither konsequent angewandt. Er konnte somit von der vorinstanzlichen Auslegungspraxis nicht überrascht sein. Dass die vor einigen Jahren eingeführte Praxisänderung sonstwie gegen Treu und Glauben verstossen würde, macht der Beschwerdeführer nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich (vgl. dazu BGE 140 II 334 E. 8; 135 II 78 E. 3.2).

E. 5.4

Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde im Hinblick auf die Frage, ob die Vorinstanz die Tiefgarage als besonderes Gebäude im Sinne von § 273 Abs. 1 PBG betrachten durfte, als unbegründet.

E. 6

Stellt die geplante Tiefgarage ein besonderes Gebäude nach § 273 Abs. 1 PBG dar, erweist sich auch die Rüge als unbegründet, das Bauprojekt halte die Grenzabstandsvorschriften nicht ein, weil der kommunalrechtlich vorgesehene Mehrlängenzuschlag unberücksichtigt geblieben sei. Es ist unter den Parteien unbestritten, dass der einzuhaltende kleine Grenzabstand in der Wohnzone W 2.5 4 m beträgt (Art. 5.1 BZO-Horgen) und dieser bei Fassaden von mehr als 15 m Länge um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen ist (vgl. Art. 5.2.2 BZO-Horgen). Ebenso sind sich die Parteien einig, dass besondere Gebäude bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags gemäss Art. 49 Abs. 3 PBG in der hier gemäss Anhang massgeblichen Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmung zur Änderung des PBG vom 14. September 2015) und § 25 ABV in der hier gemäss Anhang 2 geltenden Fassung (vgl. Übergangsbestimmung zur Änderung der ABV vom 11. Mai 2016) ausser Betracht fallen, sofern das kommunale Recht nichts anderes bestimmt. Da die Gemeinde Horgen im Zusammenhang mit der Berechnung des Mehrlängenzuschlags keine von den kantonalrechtlichen Vorgaben abweichende Regelungen kennt, müssen die dem Hauptgebäude vorgelagerten Teile der Tiefgarage bei der Bestimmung des Grenzabstands nicht berücksichtigt werden. Massgebend für die Bestimmung des Grenzabstands ist damit einzig die Fassadenlänge des Hauptgebäudes, welche nach den Feststellungen der Vorinstanz eine Länge von 14.15 m aufweist. Wie die

Vorinstanz richtig ausführte, waren die Behörden bei dieser Gebäudelänge gemäss Art 5.2.2 der BZO nicht zur Vornahme eines Mehrlängenzuschlags verpflichtet.

E. 7.1

In einer letzten Rüge macht der Beschwerdeführer geltend, aus den Baugesuchsunterlagen gehe der Verlauf des gewachsenen Terrains nicht genügend hervor. Ohne insoweit zuverlässige Angaben lasse sich die Einhaltung der Baumassenziffer nicht rechtsgenügend beurteilen. Er moniert in diesem Zusammenhang insbesondere den Verzicht der kantonalen Behörden auf die Einholung eines von einem Geometer geprüften Höhenlinienplans des gewachsenen Terrains als willkürlich.

E. 7.2

Soweit diese Rügen überhaupt den erhöhten Begründungsanforderungen nach Art. 106 Abs. 2 BGG genügen (vgl. vorne E. 2.2), stossen sie ins Leere. Nach den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz wurde anlässlich eines vom Baurekursgericht durchgeführten Augenscheins festgestellt, dass die Terrainverhältnisse auf der Bauparzelle nicht komplex sind und der massgebende Terrainverlauf gemäss den Baugesuchsunterlagen mit den durch einen Geomatiker der Gemeinde Horgen gemessenen Höhenkoten übereinstimmt. Der Beschwerdeführer stellt diese Ausführungen der Vorinstanz nicht in Abrede. Nachdem den Baugesuchsunterlagen gemäss § 3 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich vom 3. Dezember 1997 (BVV;LS 700.6) grundsätzlich kein Höhenlinienplan des gewachsenen Terrains beizulegen ist, ist es bundesrechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz angesichts der aktenkundigen Bau- und Situationspläne sowie den von der Gemeinde Horgen durchgeführten Höhenmessungen die tatsächliche Situation für die Bestimmung des gewachsenen Terrains als hinreichend klar erachtete und deshalb auf die zusätzliche Einholung eines Höhenlinienplans verzichtete.

E. 8

Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die anwaltlich vertretene private Beschwerdegegnerschaft hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 1 und Abs. 2 BGG). Der Gemeinde Horgen ist demgegenüber keine Parteientschädigung auszurichten, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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