

7. Schliesslich rügt der Rekurrent, die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, die Balkone ragten in den Abstandsbereich zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 93 hinein. Die Vorinstanz gehe offenbar davon aus, dass die projektierten Bauten gegenüber diesem Grundstück, welches vom Baugrundstück durch einen öffentlichen Weg getrennt sei, den grossen Grundabstand von 12 m einzuhalten habe. Diese Auffassung sei falsch. Oberirdische Gebäude hätten beim Fehlen von Baulinien gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten. Die Gemeinde N habe von der in § 265 Abs. 1 PBG enthaltenen Möglichkeit, andere Weg- und Strassenabstände vorzuschreiben keinen Gebrauch gemacht. Somit könnten die geplanten Gebäude wesentlich näher an den Weg gebaut werden. Der Abstand von 3,5 m werde auch von den Balkonen unbestrittenermassen bei weitem eingehalten.

Die Vorinstanz beharrt demgegenüber auf dem Standpunkt, es sei – wie im Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2001.00092 (= BEZ 2001 Nr. 48) festgehalten – über den Weg hinweg zum Grundstück Kat.-Nr. 93 der grosse Grundabstand von 12 m zu messen. Da die Balkone auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge in den so definierten Abstandsbereich ragten, müsse entweder das Projekt bezüglich der Balkone überarbeitet oder ein Näherbaurecht mit dem Eigentümer von Grundstück Kat.-Nr. 93 vereinbart werden.

8. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG). Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass über einen öffentlichen, nicht durch Baulinien gesicherten Weg hinweg zum jenseits des Weges liegenden Grundstück der Grenzabstand einzuhalten sei (RB 2001 Nr. 73 = BEZ 2001 Nr. 48). Mit Entscheid vom 1. Juni 2005 modifizierte es diese Rechtsprechung dahingehend, dass die genannte Rechtsauffassung nur bei (nicht durch Baulinien gesicherten) Wegen zum Tragen komme, die weniger als 3 m breit sind. Über einen nicht durch Baulinien gesicherten, öffentlichen Weg sei demnach zum gegenüberliegenden Grundstück «der Grenzabstand, höchstens aber 6,5 m, einzuhalten» (VB.2005.00017, E. 3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)).

Diese Rechtsprechung ist schon in ihrer ursprünglichen Form auf Kritik gestossen (vgl. F. Huber, Grenzabstand von Gebäuden gegenüber der jenseits des Weges liegenden Parzelle, PBG aktuell 1/2002, S. 34 ff.; Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., 2003, 12-33 f.); in ihrer modifizierten Form erweckt sie nach wie vor erhebliche Zweifel. Die der früheren Praxis regelmässig zu Grunde liegende Auffassung, wonach lediglich ein Abstand bis zur nächsten Grenze und nicht darüber hinweg bis zu einer weiteren Grenze einzuhalten sei (Huber, S. 37),

dürfte dem Willen des Gesetzgebers wohl am ehesten entsprochen haben, wofür auch die Bestimmung von § 272 PBG spricht. Im Übrigen müsste die gegenteilige Auffassung, dass der Gesetzgeber auch eine Messung zum entfernteren Grundstück gewollt habe, konsequenterweise zwingend zur Einhaltung des vollen Grenzabstandes führen. Die Einhaltung bloss eines reduzierten Grenzabstandes über (schmale) Wege hinweg entbehrt demnach der erforderlichen gesetzlichen Grundlage.

Es ist indessen nicht Sache der Baurekurskommissionen, die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu korrigieren, weshalb diese vorliegend zu beachten ist.

Der Weg, welcher das Baugrundstück vom Grundstück Kat.-Nr. 93 trennt, ist 2,5 m breit. Damit haben die geplanten Mehrfamilienhäuser in Anwendung obiger Rechtsprechung einen Abstand von 6,5 m zum Grundstück Kat.-Nr. 93 einzuhalten. Dieser Abstand wird sowohl von den Westfassaden als auch von den diesen auf der ganzen Länge vorgelagerten Balkonen bei weitem und unbestrittenermassen eingehalten. Es besteht daher keinerlei Anlass, vom Rekurrenten eine Änderung des Projekts bezüglich der Balkone oder die Beibringung einer Näherbaurechtsvereinbarung zu verlangen. Demgemäss ist der Rekurs in diesem Punkt gutzuheissen und die betreffende Nebenbestimmung ist aufzuheben.