

**ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION**

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2019/2018 vom 21.07.2020).

RA Nr. 110/2019/6

Bern, 27. Mai 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **E.** _____
Beschwerdeführer 5

Frau **F.** _____
Beschwerdeführerin 6

Herrn **G.** _____
Beschwerdeführer 7

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher H. _____

und

Herrn **J.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt K. _____

sowie



Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Postfach 175, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung,
Bahnhofstrasse 8, Postfach 164, 4914 Roggwil BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 5. Dezember 2018 (bbew 165/2017; Abbruch Gebäude Nr. 2 und Neubau Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 2. Oktober 2017 bei der Gemeinde Roggwil (BE) ein Baugesuch (datiert vom 28. September 2017) ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und einer Autoeinstellhalle sowie den Abbruch der bestehenden Gebäude auf Parzelle Roggwil (BE) Grundbuchblatt Nr. M._____. Die Parzelle liegt in der Dorfzone D II. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Nachdem das Bauvorhaben mehrmals angepasst worden ist, erteilte das Regierungsstatthalteramt Oberaargau mit Gesamtentscheid vom 5. Dezember 2018 die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. Januar 2019 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen, der Gesamtentscheid vom 5. Dezember 2018 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben führe zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Orts- und Quartierbilds. Ferner rügen sie eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der maximal zulässigen Geschosshöhe sowie eine Verletzung des grossen Grenzabstands.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und edierte die Vorakten. Anschliessend holte es einen

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191).

Fachbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) betreffend die Frage der Einhaltung des grossen Grenzabstands ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Fachbericht des AGR zu äussern bzw. Schlussbemerkungen einzureichen. Sowohl der Beschwerdegegner als auch die Vorinstanz und die Gemeinde beantragen die Abweisung der Beschwerde.

4. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und den Fachbericht des AGR wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) In seiner Beschwerdeantwort bringt der Beschwerdegegner vor, der Beschwerdeführer 3 habe mangels einer engen nachbarlichen Raumbeziehung bloss ein theoretisches Interesse an der Erteilung des Bauabschlags. So grenze dessen Parzelle weder unmittelbar an die Projektliegenschaft noch bestehe eine Sichtverbindung zwischen diesen. Folglich sei der Beschwerdeführer 3 vom Bauvorhaben nicht besonders betroffen und daher nicht als Partei im Beschwerdeverfahren zuzulassen.

c) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Sämtliche Beschwerdeführenden haben sich als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind damit formell zur Beschwerdeführung legitimiert.

d) Neben der formellen Beschwer bedarf es auch der materiellen Beschwer: Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Das Rechtsschutzinteresse ist gegeben, wenn eine Gutheissung der Einsprache der einsprechenden Person einen praktischen Nutzen bringt, mithin ihre tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Es braucht aber eine besondere Betroffenheit bzw. eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache (sog. spezifische Beziehungsnähe); d.h. es ist erforderlich, dass die Einsprecherin oder der Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als die Allgemeinheit betroffen ist.⁴

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Ihre Einsprachebefugnis ist dementsprechend in der Regel nicht problematisch. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbargrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann aber nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis des Nachbarn ist in der Regel jedoch zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Es wird zwar darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Das Bundesgericht anerkennt die Legitimation von Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 m aber regelmässig.⁵ Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35–35c N. 16.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 17 f. mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit.⁶ Im Zweifelsfall bejaht die Praxis aber die Beschwerdeberechtigung.⁷

e) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie 4 bis 7 sind allesamt Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und/oder Bewohnerinnen bzw. Bewohner von Wohnhäusern, die weniger als 30 m von der Bauparzelle entfernt liegen und teilweise nur durch eine Strasse von dieser getrennt sind. Zudem besteht von diesen Wohnhäusern jeweils eine direkte Sichtverbindung zum Bauvorhaben. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie 4 bis 7 sind mit anderen Worten als Nachbarinnen bzw. Nachbarn unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und damit zur Beschwerdeführung legitimiert. Dies wird vom Beschwerdegegner auch nicht bestritten. Der Beschwerdeführer 3 hat ein Wohnrecht in einem Gebäude, das rund 50 m von der Bauparzelle entfernt liegt. Dazwischen befinden sich mehrere Bauten. Es ist daher fraglich, ob der Beschwerdeführer 3 Sichtkontakt zum Bauvorhaben hat. Da alle Beschwerdeführenden gemeinsam Beschwerde erhoben haben, kann die Frage der Legitimation des Beschwerdeführers 3 aber ohnehin offengelassen werden.⁸ Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dessen Legitimation in einem allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren unter Umständen nachgewiesen werden müsste. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

f) Soweit der Beschwerdegegner ausführt, es sei fraglich, ob die Beschwerdeführenden vorliegend Rügen geltend machen dürften, die sie im vorinstanzlichen Verfahren noch nicht vorgebracht hätten, ist schliesslich Folgendes festzuhalten: Gemäss der seit 1. April 2017 geltenden Fassung von Art. 40 Abs. 2 BauG sind Einsprecherinnen und Einsprecher ohne Beschränkung auf die Einsprachegründe zur Beschwerde zugelassen. Im Beschwerdeverfahren sind somit auch neue Vorbringen zu prüfen.

2. Geschosszahl

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 16.

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 9.

⁸ BVR 2007 S. 321 (VGE 22419 vom 10.7.2006) nicht publ. E. 1.7; VGE 2015/167 vom 25.4.2017, E. 1.2.

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Dachgeschoss des geplanten Mehrfamilienhauses halte die formellen Anforderungen zwar ein, um nicht als Vollgeschoss zu gelten, faktisch handle es sich dabei aber um ein voll funktionsfähiges, eigenständiges Vollgeschoss. So umfasse das Dachgeschoss zwei voll ausgestattete 2 ½-Zimmerwohnungen mit Galerien. Dies stelle eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der in der Dorfzone D II maximal zulässigen Geschosshöhe dar.

b) Die zulässige Geschosshöhe wird durch die Vorschriften der Gemeinden geregelt (Art. 13 Abs. 1 BauG). In der Dorfzone D II sind zwei Geschosse zulässig (Art. 43 Abs. 1 GBR⁹). Die Geschosshöhe gibt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse an.¹⁰ Gemäss Art. 24 Abs. 1 GBR zählen als Geschosse das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn beim Steildach die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Oberkante Dachsparren, 1.2 m überschreitet (Art. 24 Abs. 3 GBR).

c) Im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses sind gemäss den bewilligten Plänen zwei 2 ½-Zimmerwohnungen geplant, die jeweils über eine Galerie sowie eine Nasszelle (mit Dusche und WC) und Küche verfügen; die grössere der beiden Wohnungen verfügt zudem über ein weiteres separates WC. Für die Frage, ob das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren ist, kommt es gemäss GBR jedoch nicht auf dessen Nutzung oder Ausbaustandard an. Entscheidend ist einzig, ob die Kniewandhöhe von 1.2 m eingehalten ist oder nicht. Wie die Beschwerdeführenden richtigerweise selbst ausführen, wird dieses Mass vorliegend eingehalten. Das geplante Dachgeschoss gilt somit nicht als Vollgeschoss und eine (rechtsmissbräuchliche) Umgehung der in der Dorfzone D II maximal zulässigen Geschosshöhe liegt nicht vor. Daran ändert auch der Hinweis im Fachbericht vom 28. Mai 2018 der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK),¹¹ wonach der Neubau tatsächlich zweigeschossig ausgeführt werden und insbesondere an den Strassenfassaden auch so wirken solle, nichts. So beurteilt die OLK lediglich Fragen zur Ästhetik eines Bauvorhabens und dessen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; zur Einhaltung baupolizeilicher Masse äussert sie sich hingegen nicht. Im Übrigen hat die BVE in einer früheren Entscheidung, in dem der Bauherr ebenfalls einen vollständigen Dachausbau über die gesamte Grundrissfläche plante, das

⁹ Baureglement der Einwohnergemeinde Roggwil vom 16. Oktober 2006 (GBR).

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 5 Bst. b.

¹¹ Vgl. Vorakten des Regierungsstatthalteramts, pag. 291.

Gemeindebaureglement das Dachgeschoss aber nicht näher definierte und auch keine bestimmte Kniewandhöhe festlegte, Folgendes festgehalten: Wenn die lichte Höhe des Dachraums – gemessen an der Innenseite der Kniewand – weniger als 1.5 m betrage, ergebe sich in Bezug auf die äussere Gestaltung, die Raumnutzung und das Raumgefühl ein «echtes» Dachgeschoss, das sich erkennbar von einem anrechenbaren Vollgeschoss unterscheide.¹² Die innere Kniewandhöhe beträgt vorliegend weniger als 1.5 m.

3. Grosser Grenzabstand

- a) Die Beschwerdeführenden rügen, das geplante Mehrfamilienhaus halte den grossen Grenzabstand nicht ein. Dafür sei weder eine Ausnahme beantragt noch erteilt worden.

Der Beschwerdegegner macht demgegenüber geltend, beim projektierten Mehrfamilienhaus handle es sich um ein im Grundriss gestaffeltes Gebäude, weshalb bei der Messung des (grossen) Grenzabstands auf die mittlere Abstandslinie abgestellt werden dürfe. Unter Berücksichtigung dieser Messweise werde auf der südöstlichen Gebäudeseite der grosse Grenzabstand eingehalten. Zudem gehe es vorliegend um die Auslegung kommunaler Bestimmungen, bei denen die Gemeindeautonomie zu beachten sei bzw. der BVE nur eine eingeschränkte Prüfungskognition zukomme.

Die Vorinstanz und die Gemeinde stellen sich grundsätzlich auf den gleichen Standpunkt wie der Beschwerdegegner.

- b) Für die Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR haben Gebäude mit Wohn- oder Arbeitsräumen auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten; dieser darf nicht im Norden liegen und ist zwingend auf einer Gebäudeseite auszuweisen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft selbst festzulegen. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (Art. 16 Abs. 3 GBR). Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen. Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie

¹² BVR 1993 S. 201 E. 3.

vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Fläche). Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt den reglementarischen Grenzabstand unterschreiten (Art. 16 Abs. 3 GBR i.V.m. Anhang B Ziff. 1.2 GBR). In der Dorfzone D II gilt grundsätzlich ein grosser Grenzabstand von 8 m (Art. 43 Abs. 1 GBR).

c) Der grosse Grenzabstand wird vorliegend gemäss Situationsplan vom 9. April 2018 auf der Südostseite des Bauvorhabens unter Anwendung der mittleren Abstandslinie ausgewiesen. Damit diese Messweise angewendet werden kann, bedarf es jedoch einer Grundrissstaffelung und zwar bei derjenigen Gebäudeseite, auf welcher der Grenzabstand unter Berücksichtigung der mittleren Abstandslinie gemessen werden soll. Dies ergibt sich eindeutig aus dem Wortlaut und der grafischen Darstellung in Anhang B Ziff. 1.2 GBR sowie dem Sinngehalt dieser Regelung. So ist die Anwendung der privilegierenden mittleren Abstandslinie bloss dort gerechtfertigt, wo aufgrund eines besonderen Grundrisses auch tatsächlich unterschiedliche (Grenz-)Abstände zur Nachbarparzelle bestehen, mithin bei gestaffelten Gebäudeseiten. Die von der Gemeinde in ihren Schlussbemerkungen angeführte «pragmatische Praxis», wonach es für die Anwendung der mittleren Abstandslinie nur darauf ankomme, dass es sich bei der fraglichen Baute als Ganzes um einen Winkelbau bzw. gestaffelten Bau handle und dann der Flächenausgleich zur Ermittlung der mittleren Abstandslinie auf irgendeiner Gebäudeseite angewendet werden könne, erweist sich somit als rechtlich nicht haltbar. Bei der materiellen Prüfung im vorinstanzlichen Verfahren hat die Gemeinde für die Anwendung der Messweise gemäss Anhang B Ziff. 1.2 GBR im Übrigen noch selbst eine Staffelung der südöstlichen und nicht irgendeiner Gebäudeseite verlangt.¹³

Die Südostfassade des geplanten Mehrfamilienhauses ist insgesamt 11.73 m lang und springt auf einer Länge von 2.48 m um 4.21 m zurück. Dieser Rücksprung stellt jedoch keine Staffelung dar, welche die Anwendung der Messweise gemäss Anhang B Ziff. 1.2 GBR rechtfertigt. Im Zusammenhang mit dem Grenzabstand wird im GBR zwar nicht explizit geregelt, was als Staffelung eines Gebäudes zu betrachten ist. Die Staffelung im Grundriss wird jedoch in Art. 23 Abs. 4 GBR und Anhang B Ziff. 4.6 GBR im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe näher definiert. Daraus geht hervor, dass eine Staffelung erst dann vorliegt, wenn der Rücksprung mindestens einen Drittel der

¹³ Vgl. Vorakten der Gemeinde, Auszug aus dem ursprünglichen Erdgeschossplan mit handschriftlichen Notizen (nicht paginiert).

Fassadenlänge ausmacht. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese Regelung nicht auch im Zusammenhang mit dem Grenzabstand bzw. der mittleren Abstandslinie – zumindest analog – gelten sollte. Die Gemeinde verweist in ihren Schlussbemerkungen diesbezüglich denn auch selbst auf Art. 23 Abs. 4 GBR. Im Übrigen spricht auch die grafische Darstellung in Anhang B Ziff. 1.2 GBR nicht gegen eine analoge Anwendung der Regelung gemäss Art. 23 Abs. 4 GBR. So macht der in der genannten Skizze dargestellte Rücksprung sogar über die Hälfte der Fassadenlänge aus.

Wie erwähnt, erfolgt der Rücksprung auf der Südostseite des geplanten Mehrfamilienhauses bloss auf einer Länge von 2.48 m, was nur gut einem Fünftel der gesamten Südostfassade (11.73 m) entspricht. Die betreffende Gebäudeseite weist folglich keine Staffelung im baurechtlichen Sinn bzw. im Sinne von Art. 23 Abs. 4 GBR auf, weshalb der grosse Grenzabstand ohne Berücksichtigung der mittleren Abstandslinie gemäss Anhang B Ziff. 1.2 GBR zu messen ist und zwar rechtwinklig zur Fassade. Unter diesen Umständen hält das Bauvorhaben den grossen Grenzabstand auf der Südostseite nicht ein. So beträgt der Abstand zwischen Südostfassade und Nachbarparzelle Nr. I. _____ im Bereich der südlichen Gebäudeecke teilweise weniger als 7 m. Zu diesem Ergebnis ist auch das AGR in seinem Fachbericht vom 1. April 2019 gelangt.

d) Der Beschwerdegegner kann ferner auch aus Art. 16 Abs. 4 GBR nichts zu seinen Gunsten ableiten. So macht er weder geltend noch ist ersichtlich, inwiefern die vorhandene Bebauung vorliegend zu einer besonderen Bemessung der Grenzabstände bzw. das Ortsbild zu einer Reduktion des grossen Grenzabstands führen sollte. Aus dem Situationsplan vom 9. April 2018 ergibt sich vielmehr, dass die Hälfte der umliegenden Wohnhäuser ohne weiteres auf einer Gebäudeseite, die nicht im Norden liegt, einen Grenzabstand von mindestens 8 m aufweisen; bei den übrigen Gebäuden dürfte der grosse Grenzabstand sodann unter Berücksichtigung der Messweise gemäss Anhang B Ziff. 1.2 GBR eingehalten sein. Zudem beruft sich weder die Vorinstanz noch die Gemeinde auf Art. 16 Abs. 4 GBR.

e) Soweit die Gemeinde in ihren Schlussbemerkungen ausführt, den Baugesuchstellern stehe es in der Gemeinde Roggwil offen, den grossen Grenzabstand auch strassenseitig auszurichten, wobei dann der Abstand bis auf 3 m reduziert werden könne, da der Strassenabstand dem Grenzabstand vorgehe, ist Folgendes festzuhalten: Es trifft grundsätzlich zwar zu, dass die Bauabstände von öffentlichen Strassen als speziellere

Vorschriften den allgemeinen Grenz- und Gebäudeabständen vorgehen bzw. diese ersetzen. Dies gilt selbst dann, wenn dadurch der Abstand kleiner wird als der in der betreffenden Zone sonst erforderliche.¹⁴ Art. 16 Abs. 2 GBR verlangt aber ausdrücklich, dass der grosse Grenzabstand zwingend auf einer Gebäudeseite auszuweisen ist. Angesichts dieser Bestimmung, die offensichtlich weiter geht als die allgemeine Formulierung, wonach Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten haben, erweist sich auch die diesbezügliche Praxis der Gemeinde als rechtlich nicht haltbar. Der grosse Grenzabstand kann vorliegend also auch nicht an einer der beiden strassenzugewandten Gebäudeseiten angeordnet und sodann durch den (kürzeren) Strassenabstand ersetzt werden. Der Beschwerdegegner weist in seiner Beschwerdeantwort im Übrigen selbst darauf hin, dass das projektierte Mehrfamilienhaus auf mindestens einer Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze einen grossen Grenzabstand von mindestens 8 m einhalten muss. In den Plänen ist der grosse Grenzabstand folgerichtig auch nicht an einer der beiden strassenzugewandten Gebäudeseiten angeordnet worden.

f) Es ist schliesslich zwar richtig, dass den Gemeinden aufgrund ihrer Autonomie bei der Auslegung und Anwendung von eigenen, selbständigen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt und sich die Rechtsmittelinstanzen eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde auferlegen.¹⁵ Die Gemeinden geniessen jedoch nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm Beurteilungsspielraum.¹⁶ Wie ausgeführt (E. 3c und 3e), erweist sich sowohl die Auslegung von Art. 16 Abs. 3 GBR i.V.m. Anhang B Ziff. 1.2 GBR (Bemessung des Grenzabstands bei im Grundriss gestaffelten Gebäuden) als auch die Auslegung von Art. 16 Abs. 2 GBR (Anordnung des grossen Grenzabstands bzw. dessen Ersetzung durch einen kürzeren Strassenabstand) der Gemeinde als rechtlich nicht haltbar.

g) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben den grossen Grenzabstand nicht einhält. Ein Ausnahmegesuch wurde dafür nicht eingereicht. Ein solches könnte im Übrigen auch kaum bewilligt werden, da keine besonderen Verhältnisse erkennbar sind, die eine Ausnahme rechtfertigen könnten. Der blosse Wunsch nach

¹⁴ BVR 2010 S. 507 E. 2.2.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

¹⁵ BVR 2015 S. 263 E. 5.1 und 2012 S. 20 E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 3.

¹⁶ BVR 2016 S. 79 E. 4.6.

optimaler Nutzung des Grundstücks stellt jedenfalls ebenso wenig einen wichtigen Grund im Sinne von Art. 26 BauG dar wie das Gebot der haushälterischen Bodennutzung.¹⁷ Unter diesen Umständen müssen die weiteren Rügen nicht geprüft werden, die Beschwerde ist ohnehin gutzuheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid wird aufgehoben und dem Baugesuch vom 28. September 2017 (mit Projektänderungen) wird der Bauabschlag erteilt.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁸). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹).

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren in der Höhe von Fr. 12'785.10 hat in jedem Fall der Beschwerdegegner als Baugesuchsteller zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁰).

c) Der Beschwerdegegner hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Anwalt der Beschwerdeführenden beziffert seine Leistungen auf Fr. 9'294.95 (Honorar Fr. 8'400.–, Auslagen Fr. 230.40 und Mehrwertsteuer Fr. 664.55). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²²). Im vorliegenden Fall ist die Schwierigkeit des Prozesses aufgrund der umstrittenen Rechtsfragen als eher unterdurchschnittlich zu werten. Die beiden übrigen Kriterien sind hingegen als durchschnittlich zu gewichten.

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 5 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens zu 45 Prozent und damit ein Honorar von Fr. 5'530.– als angemessen. Der Beschwerdegegner hat somit den Beschwerdeführenden eine Parteikostenentschädigung von Fr. 6'203.95 (Honorar Fr. 5'530.–, Auslagen Fr. 230.40 und Mehrwertsteuer Fr. 443.55) zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Oberraargau vom 5. Dezember 2018 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 28. September 2017 (mit Projektänderungen) wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 12'785.10 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Oberraargau zuständig.

3. Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von Fr. 6'203.95 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher H._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt K._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Oberraargau, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, z.H. Herrn L._____, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Kopie des Situationsplans vom 9. April 2018