



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 31
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2026/20

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. Juni 2026

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 8, Postfach 164, 4914 Roggwil

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Roggwil vom 20. März 2026 (Geschäfts-Nummer 12016; Benützungsverbot)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Roggwil Gbbl. Nr. F. _____ an der G. _____ strasse 1. _____. Diese befindet sich in der Dorfzone D2. Gemäss Bauinventar der Gemeinde Roggwil ist das Gebäude G. _____ strasse 1. _____ als erhaltenswert eingestuft. Zudem befindet es sich in der Baugruppe A. _____ (Roggwil, B. _____). Anlässlich von Baukontrollen im Jahr 2022 stellte die Gemeinde fest, dass die Wohnung im Erdgeschoss sowie das Zimmer im Dachgeschoss nicht bewohnbar waren. Die Wohnung im Obergeschoss beurteilte sie als bewohnbar, aber in einem nicht zeitgemässen Zustand. Sie wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die als unbewohnbar qualifizierten Räumlichkeiten nicht vermietet werden dürften. Im November 2025 meldeten sich zwei Familien bei der Einwohnerkontrolle an, die Mietverträge für Wohnungen in der Liegenschaft G. _____ strasse 1. _____ (3.5-Zimmerwohnung im 1. Stock/Dach bzw. 1.5-Zimmerwohnung im 2. Stock/Dach) vorlegten. Anlässlich einer Besprechung im November 2025 teilten die Mietparteien der Gemeinde mit, dass eine Familie die Wohnung im Erdgeschoss und die andere die Wohnung im Obergeschoss bewohne. Die Gemeinde wies sie auf das im Jahr 2022 ausgesprochene Nutzungsverbot für die Wohnung im Erdgeschoss und das Zimmer im Dachgeschoss hin. Am 3. März 2026 nahm sie eine unangemeldete Baukontrolle vor. Dabei stellte sie fest, dass sich die Liegenschaft in einem besorgniserregenden mangelhaften Zustand befinde und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften nicht eingehalten seien. Mit Verfügung vom 5. März 2026 teilte die Gemeinde der Beschwerdeführerin und den beiden Mietparteien mit, sie erwäge ein vorsorgliches Benützungsverbot für die gesamte Liegen-

schaft G. _____ strasse 1. _____, und gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Beschwerdeführerin teilte mit Schreiben vom 12. März 2026 mit, die beiden Mietparteien seien in der Zwischenzeit ausgezogen. Sie erhebe Einspruch gegen das beabsichtigte Benützungsverbot. Sie sei daran, die nötigen Sanierungen zu planen und umzusetzen. Mit Verfügung vom 20. März 2026 sprach die Gemeinde Roggwil für die gesamte Liegenschaft G. _____ strasse 1. _____ ab sofort und bis auf weiteres ein vorläufiges Benützungsverbot aus. Die Liegenschaft dürfe für den dauernden Aufenthalt von Menschen zu Wohnzwecken oder als Arbeitsräumlichkeiten nicht mehr genutzt werden. Der Grundeigentümerin werde ausdrücklich untersagt, erneute Mietverträge als Wohnraum oder Arbeitsräume abzuschliessen. Zudem drohte sie eine Busse bei Nichtbefolgung an.

2. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 20. April 2026 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Die Verfügung (Benützungsverbot) der Baupolizeibehörde Roggwil vom 20. März 2026 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Verfügung (Benützungsverbot) der Baupolizeibehörde Roggwil vom 20. März 2026 teilweise aufzuheben bzw. anzupassen.
3. Der Verfügung sei aufschiebende Wirkung zu erteilen und die Vollstreckung sei zu sistieren.»

Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend, das Benützungsverbot sei unverhältnismässig.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 18. Mai 2026 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Schreiben vom 28. Mai 2026 nahm die Beschwerdeführerin zur Eingabe der Gemeinde Stellung.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Baueinstellungsverfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Sie hat ihre Beschwerde fristgerecht eingereicht.

b) Beschwerden haben die Formvorschriften von Art. 32 VRPG³ zu beachten (vgl. Art. 67 VRPG). Sie müssen einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerde entspricht grundsätzlich den Formvorschriften, weshalb vorbehaltlich der nachstehenden Erwägung darauf eingetreten wird.

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

c) Werden mehrere Rechtsbegehren gestellt, so muss jedes Begehren begründet werden. Hinsichtlich unbegründeter Anträge ist auf eine Rechtsvorkehr nicht einzutreten.⁴ Benützungsverbote sind sofort vollstreckbar (Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BauG). Eine Beschwerde dagegen hat daher keine aufschiebende Wirkung (Art 68 Abs 1 VRPG). Die sofortige Vollstreckbarkeit kann zwar durch eine vorsorgliche Massnahme nach Art. 27 VRPG aufgehoben werden.⁵ Da der Entzug der aufschiebenden Wirkung die Regel ist, braucht es für die Gewährung der aufschiebenden Wirkung wichtige Gründe.⁶ Die Beschwerdeführerin beantragt unter anderem (Rechtsbegehren Ziff. 3), der Verfügung sei aufschiebende Wirkung zu erteilen und die Vollstreckung sei zu sistieren. Sie begründet jedoch mit keinem Wort, weshalb wichtige Gründe für die Abweichung von der Regel, dass Benützungsverbote sofort vollstreckbar sind, vorliegen sollen. Mangels Begründung ist auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten.

2. Feststellung des Sachverhaltes

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Gemeinde habe den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt. Sie schildert insbesondere, wie es zum Abschluss der Mietverträge kam und welche Schwierigkeiten sie anschliessend mit den beiden Mietparteien gehabt habe. Insbesondere führt sie aus, diese hätten keinen Mietzins bezahlt und nach ihrem Auszug sämtlichen Abfall und weitere Gegenstände zurückgelassen. Es treffe zwar zu, dass die Erdgeschosswohnung bewohnt worden sei und dass diverse elektrische Geräte durch einen Mehrfachstecker angeschlossen worden seien. Diese Umstände seien aber von den Mietern geschaffen worden. Sie habe die Wohnung im Erdgeschoss nicht vermietet und werde dies auch nicht tun, bevor die Voraussetzungen dafür erfüllt seien. Entgegen den Darstellungen der Gemeinde sei die Strom- und Warmwasserversorgung im ersten Obergeschoss nur kurze Zeit unterbrochen gewesen. Das Grundstück sei ordnungsgemäss erschlossen und verfüge über Strom und Warmwasser. Entsprechend sei die Wohnung im Obergeschoss grundsätzlich nutzbar, sobald die durch die Mieter verursachten Beschädigungen und der Schimmelbefall wieder entfernt seien.

b) Mit Beschwerde kann unter anderem die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 66 Bst. a VRPG). Die Sachverhaltsfeststellung umfasst das Zusammentragen, Nachprüfen und Bewerten der Sachumstände (Tatsachen), die für die Rechtsanwendung (Art. 20a VRPG) entscheidungswesentlich sind. Die Behörde muss demnach nicht alles und jedes in Erfahrung bringen, was sich im Zusammenhang mit den interessierenden Lebensvorgängen abgespielt hat, sondern nur, was im Hinblick auf die Regelung des Rechtsverhältnisses bedeutsam ist (sog. rechtserheblicher Sachverhalt). Umstände, die auf den Verfahrensausgang keinen Einfluss haben, müssen nicht in das Verfahren eingeführt werden. Die verfügende Behörde hat den entscheidungswesentlichen Sachverhalt von Amtes wegen zu erheben (sog. Untersuchungspflicht; vgl. Art. 18 VRPG). Ihre Abklärungspflicht wird aber durch die Verpflichtung der Parteien zur Mitwirkung ergänzt (sog. Mitwirkungspflicht; vgl. Art. 20 VRPG).⁷ Bei der Sachverhaltsermittlung können Fehler geschehen. Diese können die beschwerdeführenden Personen mit der Rüge der unrichtigen oder unvollständigen Sachverhaltsfeststellung zum Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens machen. Unvollständig ist die Sachverhaltsfeststellung, wenn die Behörde nicht alle für den Entscheid wesentlichen Sachumstände oder Beweismittel erhoben hat. Unrichtig ist sie, wenn die Behörde auf einen aktenwidrigen oder nach den Beweisregeln nicht erhärteten Sachum-

⁴ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 26

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 4

⁶ Michel Daum/David Rechsteiner, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 27 N. 11

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 66 N. 31

stand abstellt, die Beweismittel falsch gewürdigt oder einen rechtserheblichen Sachumstand nicht in das Beweisverfahren einbezogen hat.⁸

c) Die zuständige Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird (vgl. Art. 45 BauG).⁹ Sie hat alle dafür erforderlichen Massnahmen zu treffen (vgl. Art. 45 Abs. 2 BauG). Dabei obliegt ihr unter anderem die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG). Erhält sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen, hat sie von Amtes wegen einzuschreiten und ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen und gegebenenfalls ein Benützungsverbot zu erlassen (vgl. Art. 46 BauG).¹⁰ Wiederherstellungsanordnungen richten sich in erster Linie an die Grundeigentümerschaft (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG). Diese gilt als sogenannte Zustandsstörerin, da sie über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche bzw. tatsächliche Gewalt hat.¹¹ Wie die Gemeinde zutreffend ausführt, ist das zerrüttete Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und den beiden Mietparteien nicht Auslöser für das vorsorgliche Benützungsverbot. Grund dafür sind vielmehr die festgestellten Sicherheits- und Gesundheitsmängel. Wer diesen Zustand verursacht hat, ist für die Einleitung eines Baupolizeiverfahrens und für den Erlass von vorsorglichen Massnahmen nicht wesentlich. Massgebend ist, ob ein baurechtswidriger Zustand vorliegt. Im konkreten Fall hatte die Gemeinde hauptsächlich abzuklären, ob die Wohnungen mangelhaft unterhalten oder sonst wie in einem ordnungswidrigen Zustand waren. Die Feststellungen, die die Gemeinde anlässlich der Baukontrolle vom 3. März 2026 gemacht und dokumentiert hat, werden von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Sie macht lediglich geltend, sie habe die Wohnung im Erdgeschoss nicht vermietet und die Wohnung im ersten Obergeschoss verfüge wieder über eine Strom- und Wasserversorgung. Sie räumt jedoch selber ein, dass die Wohnung im ersten Obergeschoss wegen Beschädigungen und Schimmelbefall zurzeit nicht nutzbar ist. Die für die rechtliche Beurteilung notwendigen Sachverhaltselemente sind erhoben worden. Dass die Sachverhaltsfeststellung unvollständig oder unrichtig ist, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich daher in dieser Hinsicht als unbegründet.

3. Benützungsverbot

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Gemeinde verletze die Aspekte der Verhältnismässigkeit. Ein vollständiges Benützungsverbot für die gesamte Liegenschaft stelle das härteste Mittel dar und greife maximal in ihre Rechtsgüter ein. Sie habe die Prüfung von mildereren Massnahmen vollständig unterlassen. Sie verletze damit namentlich die Voraussetzung der Erforderlichkeit. Eine unmittelbar bevorstehende Weitervermietung sei nicht erkennbar, weshalb keine Anhaltspunkte für ein sofortiges Handeln bestanden habe. Es zeige sich als nicht verhältnismässig, wenn ihr umgehend ein Benützungsverbot auferlegt werde, ohne vorab eine Frist zur Behebung der durch die Mieter verschuldeten Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu setzen, obwohl erkennbar sei, dass sie in der Vergangenheit die erforderlichen Bau- und Verbesserungsmassnahmen umgesetzt habe und auch aktuell und umgehend nach dem Auszug der Mieter mit der Sanierung und Instandstellung des Grundstücks begonnen habe. Dazu komme, dass die im Benützungsverbot vorgeberachten Mängel rasch und ohne grössere Bauarbeiten beseitigt werden könnten. Das Benützungsverbot greife schliesslich unverhältnismässig in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit ein. Dadurch und durch die anschliessend bekanntlich langsamen Vorgänge bei

⁸ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 66 N. 32

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 45 N. 2

¹⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2 f.

¹¹ Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 7c und 12

der zuständigen Baupolizeibehörde entstehe ihr ein unbegründeter finanzieller Ausfall, sobald das erste Obergeschoss saniert sei. Die Verfügung des Benützungsverbots sei damit weder notwendig noch verhältnismässig. Die Verfügung sei daher aufzuheben. Eventuell sei sie teilweise aufzuheben, da insbesondere betreffend das erste Obergeschoss die Sanierung rasch abgeschlossen sei und diese Wohnung nutzbar werde.

b) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG). Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen (Art. 21 Abs. 2 BauG). Die Vorschriften über Sicherheit und Gesundheit gehören zum alten Bestand des Baupolizeirechts. Die Bestimmungen über die Sicherheit betreffen vorab die Konstruktion der Bauten (Art. 57 – 61 BauV¹²). Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften haben die Gestaltung von Wohn- und Arbeitsräumen hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Schutz vor nachteiligen Einflüssen sowie die sanitären Einrichtungen zum Gegenstand (Art. 62 – 69a BauV).¹³ Die Anforderungen an Bauten und Anlagen im Interesse der Brandverhütung und -bekämpfung richten sich nach der Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzgebung (Art. 57 Abs. 3 BauV).

Die Organe der Baupolizei sind verpflichtet, im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen zu treffen, die zur Durchführung des Baugesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind. Insbesondere obliegt ihnen die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung (Art. 45 Abs. 2 Bst. a BauG), die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (Art. 45 Abs. 2 Bst. b BauG) sowie die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG).¹⁴ Erhält die Baupolizeibehörde Kenntnis von einem baurechtswidrigen Zustand, leitet sie ein Wiederherstellungsverfahren ein. Sie kann insbesondere ein Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern. Sinn des Benützungsverbots ist es unter anderem zu verhindern, dass die Bauherrschaft aus einem rechtswidrigen Zustand Nutzen ziehen kann oder dass sie oder andere Personen geschädigt werden können. Ein vorsorgliches Benützungsverbot ist in der Regel zu verfügen, wenn durch die Benützung die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder Tieren gefährdet wird, ebenso wenn eine bösgläubige Bauherrschaft aus der Nutzung einen unrechtmässigen Vorteil ziehen könnte.¹⁵ Ausnahmsweise kann das vorsorglich erlassene Benützungsverbot genügen, um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands definitiv zu erreichen; eine eigentliche Wiederherstellungsverfügung gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG ist dann entbehrlich.¹⁶ Beim Erlass eines vorsorglichen Benützungsverbots kommt der Baupolizeibehörde ein gewisser Beurteilungsspielraum zu.¹⁷ Wie jede staatliche Massnahme muss das Benützungsverbot im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Eine Massnahme ist verhältnismässig, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich und für die Betroffenen zumutbar ist.

c) Die Gemeinde hat den Erlass des vorsorglichen Benützungsverbots damit begründet, dass sich die Liegenschaft G. _____ strasse 1. _____ in einem besorgniserregenden mangelhaften Zustand befinde. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften seien nicht eingehalten. Dieser Umstand wird von der Beschwerdeführerin im Grundsatz nicht bestritten. Sie räumt selber ein,

¹² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art.21/21a N. 1

¹⁴ BVR 2011 S. 200 E. 4.4.2

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 7

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 7b

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 7

dass sie eine erneute Vermietung erst nach erfolgter Sanierung in Betracht ziehen wird. Sicherheit und Gesundheit von Personen stellen gewichtige öffentliche Interesse dar.¹⁸ Solange die Liegenschaft in einem ordnungswidrigen Zustand ist, besteht ein genügendes öffentliches Interesse an einem Benützungsverbot. Die Beschwerdeführerin macht jedoch geltend, das vorsorgliche Benützungsverbot sei unverhältnismässig und sie bemängelt, dass ihr keine Frist zur Herstellung des rechtmässigen Zustands angesetzt worden sei. Zweck der angefochtenen Verfügung ist es zu verhindern, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin bewohnt wird, solange die gesundheitspolizeilichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Das vorsorgliche Benützungsverbot ist zweifellos geeignet, das angestrebte Ziel zu erreichen. Bereits 2022 kam die Gemeinde zum Schluss, dass die Liegenschaft G. _____ strasse 1. _____ teilweise unbewohnbar war (Wohnung im Erdgeschoss, Zimmer im Dachgeschoss). Zudem hielt sie fest, dass die Kammer im ersten Obergeschoss nicht als Zimmer benutzt werden dürfe. Die Baukontrolle vom März 2026 zeigte keine Verbesserung, sondern eine Verschlechterung der Lage. Nun musste auch die Wohnung im ersten Obergeschoss als unbewohnbar beurteilt werden. Es trifft zwar zu, dass die Beschwerdeführerin die Wohnung im Erdgeschoss nicht vermietet hatte, diese wurde allerdings von einer Mietpartei (unzulässigerweise) genutzt. Zudem umfassten die beiden Mietverträge Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss, die von der Gemeinde im Jahr 2022 als unbewohnbar qualifiziert worden waren. Das vorsorgliche Benützungsverbot ist somit erforderlich zur Zielerreichung. Ein weniger schwerer Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit der Beschwerdeführerin, mit dem das Ziel erreicht werden könnte, ist weder dargetan noch ersichtlich. Das gilt insbesondere für die von der Beschwerdeführerin angesprochene Frist zur Beseitigung der Mängel. Diese würde weitergehen als ein blosses Benützungsverbot. Zudem würde es sich dabei wohl eher um eine Wiederherstellungsmassnahme handeln, was vorsorgliche Massnahmen nicht obsolet werden lässt. Im Übrigen wäre fraglich, ob eine solche Fristansetzung zulässig wäre, kennen doch weder die Bau- noch die Denkmalgesetzgebung eigentliche Sanierungsfristen bei vernachlässigtem Unterhalt. Das Benützungsverbot ist auch zumutbar, zumal die Beschwerdeführerin selber einräumt, dass sie nicht beabsichtige, die Räumlichkeiten im aktuellen Zustand neu zu vermieten. Die Gemeinde hatte daher nach dem Auszug der Mietparteien hinreichende Gründe, die vorläufige Nutzung der als unbewohnbar beurteilten Räumlichkeiten bis auf Weiteres anzuordnen und der Beschwerdeführerin zu verbieten, erneut Mietverträge abzuschliessen. Unter den gegebenen Umständen hat sie ihren Ermessensspielraum mit der Anordnung des vorsorglichen Benützungsverbots für die gesamte Liegenschaft nicht überschritten, da sie damit verhindert, dass die Gesundheit von Personen beeinträchtigt wird. Damit das vorsorgliche Benützungsverbot aufgehoben werden kann, bedarf es einer Sanierung der Liegenschaft. Es ist Sache der Beschwerdeführerin, ein entsprechendes Projekt auszuarbeiten und die dazu allenfalls erforderliche Baubewilligung (vgl. dazu insbesondere Art. 7 Abs. 2 BewD¹⁹) einzuholen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Anordnung des Benützungsverbots einer Verhältnismässigkeitsprüfung standhält. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen und das vorsorgliche Benützungsverbot zu bestätigen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰).

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. d drittes Lemma mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

¹⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Auf Seiten der Gemeinde sind keine Parteikosten im Sinn des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Daher werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Roggwil (BE) vom 20. März 2026 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1400.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Roggwil, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Die Direktorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

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 drei 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.