

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 26. Mai 2014

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Häberli und Keller
Gerichtsschreiber Bischof

1. **A.** _____ und **B.** _____
 2. **C.** _____ und **D.** _____
- alle vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdeführende

gegen

E. _____ **AG**

handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdegegnerin 1

und

Einwohnergemeinde Bolligen

Baubewilligungsbehörde, Gemeindeverwaltung, Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen

Beschwerdegegnerin 2

sowie

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 25. März 2013; RA Nr. 110/2012/147)



Sachverhalt:

A.

Die E.____ AG stellte am 16. März 2012 bei der Einwohnergemeinde (EG) Bolligen ein Baugesuch für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer unterirdischen Einstellhalle auf Parzelle Bolligen Gbbl. Nr. 1_____. Die Bauparzelle liegt in der Dorfzone Habstetten (DHa) sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet Habstetten. Die Ortschaft Habstetten ist zudem als Baugruppe E im Bauinventar der EG Bolligen verzeichnet. Gegen das Bauvorhaben erhoben neben anderen A._____ und B._____ sowie C._____ und D._____ Einsprache. Nachdem die EG Bolligen bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einen Fachbericht eingeholt hatte, erteilte sie mit Gesamtentscheid vom 31. August 2012 die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab, soweit sie darauf eintrat.

B.

Gegen den Gesamtentscheid erhoben A._____ und B._____ sowie C._____ und D._____ mit Eingabe vom 25. September 2012 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese wies das Rechtsmittel am 25. März 2013 ab.

C.

Gegen den Entscheid der BVE haben A._____ und B._____ sowie C._____ und D._____ am 24. April 2013 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem Rechtsbegehren, der vorinstanzliche Entscheid sei unter Verweigerung der Baubewilligung aufzuheben.

Die E.____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 23. Mai 2013, die Beschwerde sei abzuweisen; ebenso die EG Bolligen mit Stellungnahme vom 23. Mai 2013. Die BVE schliesst mit Vernehmlassung vom 2. Mai 2013 auf Abweisung der Beschwerde.

Auf Ersuchen des Instruktionsrichters haben die Präsidentinnen und Präsidenten der OLK am 2. September 2013 einen Bericht zu den ästhetischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Ortsbild von Habstetten erstellt. Am 21. November 2013 hat eine Delegation des Verwaltungsgerichts unter Mitwirkung der Parteien und der OLK einen Augenschein durchgeführt. Die Parteien sowie die OLK haben sich zum Protokoll geäussert; die Parteien haben zudem Schlussbemerkungen eingereicht, wobei sie an den gestellten Rechtsbegehren festhalten.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig.

1.2 Zur Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführenden ergibt sich was folgt:

1.2.1 Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen (Art. 79 Abs. 1 Bst. a VRPG). Wie bereits die BVE festgestellt hat (angefochtener Entscheid, E. 1b), haben sie als Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften am ...weg 2_____ und 3_____ direkte Sicht auf die Bauparzelle. Sie verfügen somit über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache und sind als Nachbarinnen und Nachbarn durch das Bauvorhaben besonders berührt und haben ein hinreichend schutzwürdiges Interesse an der Verweigerung der Baubewilligung (vgl. Situationsplan 1:500, Vorakten Gemeinde, pag. 274; Art. 79 Abs. 1 Bst. b und c VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 40-41 N. 4 i.V.m. Art. 35-35c N. 16 ff., insb. N. 17 Bst. b mit Hinweisen).

1.2.2 Wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren weist die Gemeinde darauf hin, dass die Beschwerdeführenden die Verletzung von ausschliesslich im öffentlichen Interesse stehenden kommunalen Bauvorschriften rügten. Es sei deshalb zweifelhaft, ob die Beschwerdeführenden mit Blick auf Art. 35c Abs. 1 BauG, wonach private

Einsprechende an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben müssen, beschwerdebefugt seien (Stellungnahme vom 23.5.2013 [act. 4], Ziff. II/2; Stellungnahme vom 31.10.2012, Vorakten BVE, pag. 32). – Die Beschwerdebefugnis im kantonalen Verfahren ist mindestens im gleichen Umfang zu gewähren wie vor Bundesgericht (vgl. Art. 111 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]; Art. 33 Abs. 3 Bst. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Das Verwaltungsgericht hat Art. 35c Abs. 1 BauG deshalb im Sinn der bundesgerichtlichen Praxis zu Art. 89 Abs. 1 BGG ausgelegt und erwogen, dass die vom Bauvorhaben betroffene Person die Überprüfung des Vorhabens unter dem Gesichtspunkt all jener Rechtssätze verlangen kann, die sich rechtlich oder tatsächlich auf ihre Stellung auswirken, indem ihr im Fall eines Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Dieser Nutzen kann darin bestehen, dass das Bauvorhaben, wenn sich die Rüge als begründet erweist, nicht verwirklicht würde (BVR 2011 S. 498 E. 4.5.1 und S. 272 E. 6.2, je auch zum Folgenden; VGE 2012/448 vom 3.4.2014, E. 1.3). Keine Rolle spielt dabei, ob die Verletzung von kantonalem, kommunalem oder Bundesrecht gerügt wird (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 22; Michel Daum, Ist die rügebezogene Beurteilung der Legitimation zu Nachbarbeschwerden im Baurecht überholt?, in BVR 2014 S. 83 ff., 96 ff.). Ebenfalls unbeachtlich ist entgegen der Ansicht der Gemeinde, ob die Rechtsnorm, deren Verletzung gerügt wird, den Schutz der einsprechenden bzw. Beschwerde führenden Person bezweckt (sog. Schutznormtheorie; Michel Daum, a.a.O., S. 90 und 98; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16). Wie die BVE anschaulich aufgezeigt hat, braucht das Anfechtungsinteresse nicht zwingend mit dem «Schutznorm-Interesse» übereinzustimmen (angefochtener Entscheid, E. 1c; Aemisegger/Haag, in Kommentar RPG, 2010, Art. 33 N. 55). Für die Bejahung der Beschwerdebefugnis entscheidend ist nach dem Gesagten allein, dass der Beschwerde führenden Person, dringt sie mit ihrer Rüge durch, ein Vorteil entsteht. Unzulässig sind somit einzig Rügen, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts oder ein Interesse Dritter verfolgt wird (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 22 mit Hinweisen). – Die Beschwerdeführenden wehren sich mit ästhetischen Einwänden gegen das Bauvorhaben, wobei die Gutheissung der Beschwerde dazu führen würde, dass das Neubauprojekt nicht bewilligt werden könnte. Das schutzwürdige Interesse ist somit auch unter diesem Aspekt zu bejahen und auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG; vgl. auch hinten E. 3.3).

2.

Umstritten ist, ob das Bauvorhaben mit dem Ortsbildschutz von Habstetten vereinbar ist. – Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind als zwei durch ein Treppenhaus miteinander verbundene Flachdachbauten mit je zwei oberirdischen Vollgeschossen und einem Attikageschoss ausgestaltet (vgl. Projektpläne 1:100, Vorakten Gemeinde, pag. 278 ff.). Die BVE hat unter Auslegung der gemeinderechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie gestützt auf den Fachbericht der OLK vom 12. Juni 2012 erwogen, dass das Bauvorhaben vor den einschlägigen Gesetzesbestimmungen standhält (angefochtener Entscheid, E. 3). Die Beschwerdeführenden halten dem entgegen, der Ortsbildschutz verbiete in Habstetten den Bau von Gebäuden mit Flachdächern.

3.

3.1 Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die – im Sinn von Spezialnormen – über die kantonalen Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbstständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben (BVR 2011 S. 272, nicht publ. E. 7.1, 2009 S. 328 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 1, 4 und 13). Das Baureglement der EG Bolligen vom 16. Dezember 2008 (GBR) hält mit Blick auf die in Frage stehenden Flachdachbauten Folgendes fest:

Art. 5 Bau- und Aussenraumgestaltung

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

[...]

Art. 34 Dachausbau, Dachgestaltung

[...]

- 2 Die Dächer der Gebäude sind dem Orts- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit des Strassenbildes oder von Gebäudegruppen, so kann die Dachform vorgeschrieben werden.

Wie die BVE zutreffend festgehalten hat (angefochtener Entscheid, E. 3d S. 9), gehen diese Bestimmungen in ihrem Regelungsgehalt und ihrer Regelungsdichte über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus, weshalb ihnen selbstständige Bedeutung zukommt. Art. 5 Abs. 1 GBR stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar, wobei Abs. 2 der Vorschrift präzisiert, was bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung besonders zu berücksichtigen ist. Art. 34 Abs. 2 GBR enthält sodann für Gebäudedächer im Besonderen ein allgemeines Einordnungsgebot in das Orts- und Strassenbild (vgl. auch Art. 5 Abs. 2 Bst. d GBR). Dabei kann die Gemeinde die Dachform gegebenenfalls vorschreiben (vgl. zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4).

3.2 Die Bauparzelle liegt sodann in der Dorfzone Habstetten (DH_a) sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet Habstetten. Art. 39 GBR, der Nutzungsart und -masse sowie die baupolizeilichen Masse in den jeweiligen Zonen bestimmt, hält unter dem Titel «Besonderes» neben anderem fest, dass in der Zone DH_a der traditionelle Dorfcharakter zu erhalten ist. Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken sodann gemäss Art. 62 Abs. 1 GBR die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale, wobei für das Ortsbild der

EG Bolligen insbesondere auch das Dorfgebiet Habstetten mit dem «Hubelgut» prägend ist (Art. 62 Abs. 2 GBR; vgl. zu den allgemeinen Voraussetzungen in Schutzgebieten Art. 86 BauG). Schliesslich wird Habstetten im Bauinventar der EG Bolligen als Baugruppe E aufgeführt.

3.3 Im Folgenden ist zu prüfen, ob die erwähnten Rechtsgrundlagen den projektierten Flachdachbauten entgegenstehen. Wie bereits die BVE festgehalten hat (angefochtener Entscheid, E. 3c), ist dabei zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihre Autonomie beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend Inhalt, Sinn und Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint (BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4, je mit Hinweisen). Im Rahmen der Rechtskontrolle auferlegt sich das Gericht zudem eine gewisse Zurückhaltung, soweit für die Beurteilung besondere Sach- oder Fachkenntnisse erforderlich sind, über die es nicht gleichermassen verfügt wie die Verwaltungsbehörden mit ihren Fachleuten und -stellen (BVR 2013 S. 5 E. 5.6, 2010 S. 411 E. 1.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 80 N. 9). Die Zurückhaltung ist sodann ebenfalls geboten, wenn die Beurteilung von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen und kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (BGE 136 II 539 E. 3.2 am Ende; VGE 2010/468 vom 27.6.2011, E. 1.3 [bestätigt durch BGer 1C_370/2011 vom 9.12.2011, in BVR 2012 S. 178]; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 3).

4.

Die BVE hat sich zunächst eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, ob den kommunalen Bauvorschriften ein allgemeines Flachdachverbot in Habstetten zu entnehmen ist. Sie hat hierzu die Bestimmungen des GBR zum Dachbau und zur Dachgestaltung ausgelegt und ist zum Schluss gekommen, dass das GBR kein solches Verbot enthalte (angefochtener Entscheid, E. 3c; vgl. bereits Gesamtentscheid vom 31.8.2012, Vorakten Gemeinde, pag. 23, sowie Stellungnahme der Gemeinde vom 31.10.2012, Vorakten BVE, pag. 33 ff.). In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde machen die Beschwerdeführenden zwar geltend, die BVE habe die Reglementsvorschriften nicht bzw. rechtsfehlerhaft ausgelegt (Beschwerde, Ziff. 9). Sie begründen dies indes nicht näher. Dass das GBR den Bau von Flachdächern in Habstetten gemeinhin verbieten würde, ist nicht erkennbar, zumal Art. 37 GBR verschiedene Aspekte betreffend Flachdach(haupt)bauten ausdrücklich regelt (vgl. auch Anhang II des GBR zur Messung der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach). Die Beschwerdeführenden haben am verwaltungsgerichtlichen Augenschein denn auch eingeräumt, dass im GBR kein ausdrückliches Flachdachverbot zu finden ist (Protokoll des Augenscheins mit Instruktionsverhandlung vom 21.11.2013 [act. 20; nachfolgend: Protokoll], S. 6, Votum Fürsprecher ...). Die Bewilligungsfähigkeit der beiden Flachdachbauten hängt somit allein davon ab, ob diese am vorgesehenen Standort zulässig sind. Dabei ist ohne Bedeutung, dass nach Angaben der Beschwerdeführenden auf politischer Ebene gegen das Bauvorhaben vorgegangen wird (Beschwerde, Ziff. 8; vgl. Protokoll, S. 12, Votum B._____): Entsprechen Bauvorhaben der gesetzlichen Ordnung, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung (Art. 2 Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 1; vgl. bereits Gesamtentscheid vom 31.8.2012, Vorakten Gemeinde, pag. 21 f.). Dies gilt auch dann, wenn das Vorhaben in der Bevölkerung umstritten ist. Die Beschwerdeführenden bringen sodann vor, nach der bisherigen Praxis der Gemeinde seien in Habstetten keine Bauten mit Flachdächern bewilligt worden (Beschwerde, Ziff. 8 S. 5). Soweit sie damit geltend machen wollen, die Bewilligung der in Frage stehenden Flachdachbauten stelle eine unzulässige Änderung der Behördenpraxis dar, ergibt sich Folgendes: Den Angaben der Gemeinde zufolge galt die erwähnte Praxis lediglich unter der Herrschaft der baurechtlichen Grundordnungen von 1975 sowie 1995 (Stellungnahme vom 23.5.2013 [act. 4], Ziff. 3.2; Stellungnahme vom 31.10.2012,

Vorakten BVE, pag. 39). Es ist deshalb fraglich, ob angesichts der Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 und der damit einhergegangenen Rechtsänderung überhaupt eine Praxisänderung vorliegen konnte (vgl. Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2009, § 23 N. 14). Die Frage kann indes offenbleiben. Da es sich beim hier zu beurteilenden Projekt um eine der ersten in Habstetten je geplanten Flachdachbauten handelt (Protokoll, S. 8 f., Votum F. _____), kann jedenfalls nicht von einer gefestigten Behördenpraxis zur (Nicht-)Bewilligung von Flachdächern in Habstetten gesprochen werden.

5.

Zu prüfen ist somit, ob die geplanten Flachdachbauten gemeinsam mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung im Sinn von Art. 5 GBR erzeugen, sich ihre Dächer nach Art. 34 Abs. 2 GBR einordnen und sie den ästhetischen Anforderungen der Zone DHa und des Ortserhaltungsgebiets Habstetten genügen.

5.1 Sowohl die ästhetische Generalklausel wie auch die Vorschriften zu den Ortsbilderhaltungsgebieten verlangen, dass Bauvorhaben die prägenden Elemente und Merkmale des Ortsbilds berücksichtigen (Art. 5 Abs. 2 Bst. a und Art. 62 Abs. 1 GBR). Der Vertreter der Gemeinde führte anlässlich des Augenscheins aus, dass die stattlichen Bauernhöfe das Ortsbild von Habstetten prägten und dessen Qualität ausmachten (Protokoll, S. 7 und 8, je Voten F. _____; Fotodossier zum Augenschein vom 21.11.2013 [act. 20A; nachfolgend: Fotodossier], Fotos Nrn. 4, 9 und 12-14). Auch die OLK verweist in ihrem Fachbericht vom 12. Juni 2012 auf die verstreuten Einzelhöfe sowie die Schlossanlage (Campagne Hubelgut) im Süden von Habstetten hin (Vorakten Gemeinde, pag. 84 f. [nachfolgend: Fachbericht OLK], S. 1). Dem Kommentar zur Baugruppe E im Bauinventar ist ebenfalls zu entnehmen, dass die Qualität der Gruppe insbesondere in den einzelnen prächtigen Bauernhäusern liegt. Gemeinde und OLK weisen sodann darauf hin, dass für die Beurteilung des Ortsbilds die jeweilige Sicht auf Habstetten von Bedeutung sei, wobei sich die prägenden Elemente und Merkmale je nach Standort ändern könnten (Protokoll, S. 7, Votum G. _____, S. 8, Votum F. _____). Wie in diesem Zusammenhang aus dem Kommentar zur Baugruppe E hervorgeht, ist für die Prägung des Ortsbilds durch die erwähnten Bauernhäuser sowie die Campagne Hubelgut insbesondere die Südansicht von Habstetten sowie das Dorfzentrum von Belang (vgl. auch die Bilder

von Habstetten im Bauinventar; Fotodossier, Fotos Nrn. 9, 10, 12-14; Protokoll, S. 10, Votum F._____).

5.2 Die Bauparzelle liegt am nordöstlichen Dorfrand von Habstetten in einer vorwiegend mit Wohnhäusern bebauten Gegend (vgl. Fachbericht OLK, S. 1). Wie sich am Augenschein ergeben hat, wird das Bauvorhaben von Süden her kaum zu sehen sein (Protokoll, S. 4, Votum G._____, S. 10, Votum F._____; Fotodossier, Fotos Nrn. 9, 11, 12-14; vgl. bereits angefochtener Entscheid, E. 3f S. 10), was auch die Beschwerdeführenden nicht bestreiten (Beschwerde, Ziff. 10, auch zum Folgenden). Für die Beurteilung des Bauvorhabens von Bedeutung ist damit vor allem die Nordansicht von Habstetten (Protokoll, S. 10, Votum G._____). Diese beinhaltet westlich der Bauparzelle namentlich das Bauerngehöft am Spittelhausweg 17/19/21/23, die Einfamilienhauszeile am Spittelhausweg 7, 9, 11 und 15 sowie den weiter unten liegenden Bauernhof an der Schlupfstrasse 2. Östlich der Parzelle sind ein grosses Mehrfamilienhaus am Spittelhausweg 8f-h, die neuen Wohnhäuser am Spittelhausweg 14, 16 und 18 sowie das Bauernhaus am Spittelhausweg 4 zu sehen (vgl. Fotodossier, Fotos Nrn. 1-4).

5.3 Nach Meinung der OLK besteht im Bereich der Bauparzelle zurzeit eine Baulücke, welche es zur Begrenzung der Siedlung zu schliessen gelte (Protokoll, S. 4, Votum G._____). Weiter wies die OLK darauf hin, dass bei den Bauten am Spittelhausweg 9 und 11 die horizontale Linie auf Traufhöhe der Gebäude stark betont werde. Diese Horizontale stelle an diesem Standort ein prägendes Element und Merkmal dar und könne vom Neubau übernommen werden, wobei die Linie sowohl mit einem Sattel- als auch mit einem Flachdach hervorgehoben werden könne (Protokoll, S. 4, 6 und 10, je Voten G._____; Bemerkungen vom 16.12.2013 zum Protokoll, act. 22). Der Gemeindevertreter führte am Augenschein sodann aus, um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, müsse sich das Bauvorhaben in Bezug auf Strukturierung und Volumetrie in das Gebiet einpassen. Dabei sei wichtig, dass Neubauten genügend Abstand zu den Bauernhäusern einhielten und eine gewisse Kleinmassstäblichkeit beachteten. Ein erstes, im Rahmen einer Voranfrage eingereichtes Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 1_____ habe die Baubewilligungsbehörde aufgrund der Volumetrie und der damit einhergehenden Konkurrenzierung der Bauernhöfe denn auch abgelehnt. Das neue, in zwei Volumen unterteilte Projekt halte die Massstäblichkeit ein (Protokoll, S. 7 f., Voten F._____; vgl. auch Fachbericht OLK, S. 2; vgl. zur Voranfrage Vorakten Gemeinde, pag. 180 ff.).

5.4 Die Ausführungen der OLK und der Gemeinde sind nachvollziehbar. So ist die erläuterte Horizontale auf Höhe Traufe bei den Liegenschaften am Spittelhausweg 9 und 11 gut zu erkennen; dies – wie auch der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden bemerkt hat (vgl. Protokoll, S. 5, Votum Fürsprecher ...) – deshalb, weil die beiden Gebäude über keinen Dachvorsprung verfügen (Fotodossier, Fotos Nrn. 2-4). Die Ansicht der Beschwerdeführenden (Schlussbemerkungen vom 30.1.2014 [act. 27; nachfolgend: Schlussbemerkungen], Ziff. 3), dass diese Horizontale am Dorfrand von Habstetten, wo das Siedlungsgebiet von der übrigen Landschaft abgegrenzt werden soll, kein prägendes Element und Merkmal des Ortsbilds darstellt, überzeugt nicht. Weiter ist angesichts der aus Sicht des Ortsbildschutzes grossen Bedeutung der einzelnen Bauernhäuser nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde in der Wahrung der Eigenständigkeit dieser Häuser ein prägendes Element und Merkmal sieht. Namentlich Standort und Proportionen von Neubauten sind bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung denn auch ausdrücklich zu berücksichtigen (Art. 5 Abs. 2 Bst. d GBR). Schliesslich leuchtet ein, dass der Dachform weder bei der Betonung der erwähnten Horizontalen noch bei der Stellung der Baute eine wesentliche Bedeutung zukommt.

5.5 Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die aus Sattel- und Walmdächern bestehende einheitliche Dachlandschaft von Habstetten prägten das Ortsbild, weshalb ein Flachdach nicht zulässig sei (Beschwerde, Ziff. 8 S. 5; Schlussbemerkungen, Ziff. 4). Die OLK führte am Augenschein aus, die Dachlandschaft könne in einem Dorf wie Habstetten ein prägendes Element und Merkmal darstellen (vgl. auch Art. 5 Abs. 2 Bst. d GBR), dabei komme es indes darauf an, von welchem Standort aus man auf das Ortsbild schaue (Protokoll, S. 6 f., Voten G. _____; vgl. bereits vorne E. 5.1). Die sich von Norden her präsentierende Dachlandschaft erachtete die OLK als sehr uneinheitlich, unter Hinweis darauf, dass im Baureglement für eine einheitliche Dachlandschaft eine minimale Dachneigung vorgeschrieben werden müsste (Protokoll, S. 10, Votum G. _____; vgl. bereits Fachbericht OLK, S. 2). – Wie sich aus den Fotos zum Augenschein ergibt, kann die Dachlandschaft in der Umgebung der Bauparzelle tatsächlich nicht als einheitlich bezeichnet werden. Zwar verfügen alle bestehenden Hauptgebäude über Sattel- oder Walmdächer. Die Dachfirste zeigen jedoch in verschiedene Richtungen. Sodann unterscheiden sich die Dachneigungen beträchtlich, wobei insbesondere die Dächer der Liegenschaften am Spittelhausweg 9 und 11 vergleichsweise flach ausfallen, was auch die Beschwerdeführenden einräumen (Schlussbemerkungen, Ziff. 1; Fotodossier, Fotos Nrn. 1-4). In diesem

Zusammenhang kann der Äusserung des Gemeindevertreters gefolgt werden, wonach die Gebäude am Spittelhausweg 9 und 11 aus der Ferne wie Flachdachbauten wirkten (Protokoll, S. 10, Votum F. _____; Fotodossier, Foto Nr. 4). Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass die Dachlandschaft vom hier interessierenden Standort aus gerade kein das Ortsbild prägendes Element darstellt. Die Flachdächer der beiden geplanten Häuser werden sich in die heterogene Dachlandschaft einfügen und nicht wesentlich in Erscheinung treten. Namentlich die Gestaltungsvorschriften von Art. 5 und Art. 34 Abs. 2 GBR stehen den Dächern somit nicht entgegen.

5.6 Die Beschwerdeführenden weisen sodann darauf hin, dass das Bauvorhaben durch die fassadenbündig angeordneten Attikageschosse als dreigeschossig in Erscheinung trete und somit optisch höher wirke als nach Baureglement zulässig (Beschwerde, Ziff. 6; Schlussbemerkungen, Ziff. 5). – Wie sich aus den Baugesuchsunterlagen ergibt (Projektplan Nord-Fassade 1:100, Vorakten Gemeinde, pag. 290), werden die Nordfassaden der beiden Attikageschosse auf denjenigen der darunterliegenden Vollgeschosse liegen, was gemäss Art. 37 Abs. 3 GBR zulässig ist. Die OLK führte hierzu aus, die architektonische Ausgestaltung des Bauvorhabens mindere innerhalb des in Bezug auf Formensprache und Volumetrie der Gebäude heterogenen Umfelds die Qualität des Ortsbilds nicht (Fachbericht OLK, S. 2). Am Augenschein bemerkte die OLK zudem, der Neubau ergebe zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung, wobei die Volumetrie unproblematisch sei (Protokoll, S. 6, Voten G. _____). Bei dieser Sachlage besteht kein Grund zur Annahme, dass die fassadenbündige Anordnung der Attikageschosse mit dem Ortsbildschutz unvereinbar ist.

5.7 Weitere Anhaltspunkte, dass die geplanten Flachdachbauten den kommunalen Gestaltungsvorschriften widersprechen, sind nicht erkennbar: Die Einschätzung der OLK, wonach es sich beim projektierten Neubau um einen der ersten Vertreter einer neueren Architektursprache mit neuzeitlichen Gestaltungsprinzipien in Habstetten handle (Fachbericht OLK, S. 2), steht zwar in einem gewissen Spannungsverhältnis zum in Art. 39 GBR geforderten Erhalt des traditionellen Dorfcharakters in der Zone DHa. Art. 62 Abs. 1 GBR erlaubt aber in den Ortserhaltungsgebieten ausdrücklich auch die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. Die Gemeinde hat diesbezüglich zum Ausdruck gebracht, dass sie in Habstetten verdichtete Wohnformen fördern und auch eine gewisse Urbanisierung des Gebiets zulassen wolle (Protokoll, S. 8 und 11, je Voten F. _____; Stellungnahme vom

31.10.2012, Vorakten BVE, pag. 36). Nach dem Kommentar zur Baugruppe E weist Habstetten infolge der Erweiterungen des Dorfs durch Einfamilienhaussiedlungen heute nicht mehr die ursprüngliche räumliche Geschlossenheit auf. In diesem Zusammenhang ist der Beschwerdegegnerin 1 darin zuzustimmen, dass das Bauvorhaben in einem Gebiet realisiert werden soll, wo bereits heute viele Wohnhäuser stehen (Beschwerdeantwort, Ziff. 7 S. 5). Wie bereits in E. 5.5 dargelegt, werden die Flachdächer innerhalb der dortigen uneinheitlichen Dachlandschaft keine Fremdkörper darstellen und nicht wesentlich in Erscheinung treten. Mit Blick auf das in E. 3.3 Gesagte ist nicht ersichtlich, inwiefern der Neubau gegen die kommunalen Bestimmungen zum Erhalt des Ortsbilds verstossen soll.

6.

6.1 Als Ergebnis steht fest, dass die projektierten Flachdachbauten mit den kommunalen Bestimmungen zum Ortsbildschutz vereinbar sind. Der angefochtene Entscheid hält somit der Rechtskontrolle stand, weshalb sich die Beschwerde als unbegründet erweist und abzuweisen ist. Bei dieser Ausgangslage gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend und haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Dabei bilden die Kosten für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen nicht Teil der Pauschalgebühr. Die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren für den Beizug der OLK angefallenen Kosten sind daher zusätzlich zu erheben (vgl. Art. 103 Abs. 1 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 103 N. 1). Zudem haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerin 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG; vgl. zur Höhe der Entschädigung sogleich E. 6.2 ff.). Für die ihnen auferlegten Kosten haften sie solidarisch (Art. 106 VRPG). Bei der Gemeinde sind keine Parteikosten angefallen, wobei auch kein Anspruch auf Ersatz bestünde (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

6.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 führt in seiner Kostennote vom 31. März 2014 neben Honorar und Auslagen Mehrwertsteuerkosten in der Höhe von 8 % des Gesamtbetrags von Honorar und Auslagen auf (act. 32A, S. 2). – Die im Sinn von Art. 108 Abs. 3 VRPG zu ersetzenden Parteikosten umfassen gemäss Art. 104 Abs. 1 VRPG den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand. Der Parteikostenersatz besteht aus dem Honorar und den notwendigen Auslagen (Art. 104

Abs. 1 VRPG; Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] i.V.m. Art. 2 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Der Anspruch auf Parteikostenersatz steht – im Unterschied zur Entschädigung von im Rahmen der unentgeltlichen Rechtspflege amtlich bestellten Anwältinnen und Anwälten (Art. 111 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 42 KAG) – der Partei und nicht etwa ihrer Rechtsvertretung zu (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 3; vgl. auch BVR 2012 S. 424 E. 5.2.1). Die Vorschriften über den Parteikostenersatz haben den Charakter von speziellen Haftpflichtnormen. Sie legen abschliessend fest, inwiefern der obsiegenden Partei der Schaden abgegolten werden muss, der dieser aus der Verfahrensführung entstanden ist (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 1). Dabei berücksichtigen die bernischen Verwaltungsjustizbehörden – einschliesslich des Verwaltungsgerichts – praxismässig auch die der entschädigungsberechtigten Person von ihrer Rechtsvertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer auf Honorar und Auslagen; dies vor dem Hintergrund, dass der angefallene Parteiaufwand grundsätzlich ersetzt, d.h. voll entschädigt werden soll (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 5; vgl. auch die ausdrückliche Regelung für amtlich bestellte Anwältinnen und Anwälte in Art. 42 Abs. 1 Satz 3 KAG).

6.3 Differenzierter handhaben die Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Parteikostenentschädigung namentlich das Bundesverwaltungsgericht sowie die zürcherischen Gerichte. Gemäss Art. 9 Abs. 1 Bst. c des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE; SR 173.320.2) umfassen die Kosten der Vertretung die Mehrwertsteuer für die Entschädigungen des Anwaltshonorars und der Auslagen, soweit eine Steuerpflicht besteht und die Mehrwertsteuer nicht bereits berücksichtigt wurde. Gleiches ergibt sich aus dem Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich vom 17. Mai 2006 an die Kammern des Obergerichts, das Handelsgericht, das Geschworenengericht, die Bezirksgerichte und die Friedensrichterämter über die Mehrwertsteuer (abrufbar unter: <http://www.gerichte-zh.ch>, Rubriken «Kreisschreiben», «2000-2009» [nachfolgend: Kreisschreiben Obergericht ZH]; vgl. auch VGer ZH SB.2012.00001 vom 4.7.2012, E. 6.2.2, wonach das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich das Kreisschreiben sinngemäss anwendet). Keine Steuerpflicht besteht etwa, wenn die für die obsiegende Partei tätige Rechtsvertretung von der Steuerpflicht befreit ist, weil sie im Inland innerhalb eines Jahres weniger als 100'000 Franken Umsatz aus steuerbaren Leistungen erzielt (Art. 10

Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes vom 12. Juni 2009 über die Mehrwertsteuer [Mehrwertsteuergesetz, MWSTG; SR 641.20] oder wenn die vertretene Partei Sitz oder Wohnsitz im Ausland hat und ihre Rechtsvertretung deshalb für die erbrachte Leistung keine Mehrwertsteuer abliefern muss (Art. 1 Abs. 2 Bst. a, Art. 8 Abs. 1 sowie Art. 18 Abs. 1 MWSTG; Kreisschreiben Obergericht ZH, Ziff. 2.2.1, auch zum Folgenden). Bereits berücksichtigt wurde die Mehrwertsteuer, wenn die vertretene Partei selber mehrwertsteuerpflichtig ist. Diesfalls kann sie nämlich die ihrer Anwältin oder ihrem Anwalt auf deren oder dessen Honorar bezahlte Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer in Abzug bringen (Art. 28 Abs. 1 Bst. a und Abs. 4 MWSTG), weshalb sie durch die Mehrwertsteuer keinen (zusätzlichen) Schaden erleidet. Das Bundesverwaltungsgericht und die zürcherischen Gerichte sprechen ihr deshalb keinen Mehrwertsteuerzuschlag zur Parteikostenentschädigung zu (BVGer A-4836/2012 vom 13.3.2014, E. 9.9.1 mit Hinweis auf Moser/Beusch/Kneubühler, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl. 2013, N. 4.82; Kassationsgericht ZH 19.7.2005, in ZR 104/2005 S. 291 E. III.2; Jörg R. Bühlmann, Parteikostenentschädigung und Mehrwertsteuer, in Anwaltsrevue 1/2008, S. 9 f.; Kaspar Plüss, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 17 N. 75). Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) weist in ihrer «Branchen-Info» an Gemeinwesen ebenfalls darauf hin, dass Gerichtsinstanzen bei der Festlegung der Parteientschädigung an eine obsiegende mehrwertsteuerpflichtige Partei die von der Rechtsvertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer wegen des möglichen Vorsteuerabzugs nicht berücksichtigten müssen (Branchen-Info Nr. 19 «Gemeinwesen» [abrufbar unter: <http://www.estv.admin.ch>], Rubriken «Mehrwertsteuer», «Dokumentation», «Webbasierte Publikationen MWST», «Branchen-Info»), Ziff. 80).

6.4 Wie in E. 6.2 dargelegt, erfasst der Parteikostenersatz gemäss Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG den durch die berufsmässige Parteivertretung *anfallenden* Aufwand. Entschädigt werden sollen demnach die der obsiegenden Partei durch die Prozessvertretung tatsächlich entstandenen Aufwendungen. Darunter fällt grundsätzlich auch die der Partei von deren Anwältin oder Anwalt in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer auf Honorar und Auslagen, weshalb diese in der Regel zu berücksichtigen ist. Dies kann nach der überzeugenden Praxis des Bundesverwaltungsgerichts und der zürcherischen Gerichte dann nicht gelten, wenn die Partei – da selber mehrwertsteuerpflichtig – die ihrer Rechtsvertretung

geschuldeten Steuerkosten in ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung als Vorsteuer in Abzug bringen kann. In diesem Fall ist der Partei tatsächlich kein Aufwand angefallen und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nicht anders verhält es sich, wenn die vertretene Partei die Mehrwertsteuer nach der Saldosteuersatz- oder Pauschalsteuersatzmethode abrechnet (Art. 37 MWSTG; Art. 77 ff. und 97 ff. der Mehrwertsteuerverordnung vom 27. November 2009 [MWSTV; SR 641.201]). Nach diesen Methoden wird die Steuerforderung durch Multiplikation des Totals aller in einer Abrechnungsperiode erzielten steuerbaren Entgelte, einschliesslich Steuer, mit dem von der ESTV bewilligten Saldo- bzw. Pauschalsteuersatz ermittelt, wobei Letztere die branchenübliche Vorsteuerquote berücksichtigen (Art. 37 Abs. 2 und 3 MWSTG; Art. 99 Abs. 1 und 2 MWSTV). Die beiden Methoden bezwecken, die Vorsteuern im Sinn einer Pauschale abzugelten und insbesondere kleine und mittlere Unternehmen von unangemessenen administrativen Umtrieben zu entlasten (vgl. Makedon Jenni, in Kompetenzzentrum MWST der Treuhand-Kammer [Hrsg.], Kommentar zum MWSTG, 2000, Art. 59 N. 1 und 17; Höhn/Waldburger, Steuerrecht, Band I, 9. Aufl. 2001, § 24 N. 200). Zwar ist fraglich, ob die Saldosteuersätze auch aussergewöhnliche Aufwendungen wie Anwaltsentschädigungen beinhalten (verneinend Jörg R. Bühlmann, a.a.O., S. 10). Die pauschale Berücksichtigung der Vorsteuern bringt es indes mit sich, dass die so errechnete Steuer von derjenigen nach der effektiven Abrechnungsmethode geschuldeten abweichen kann (vgl. Makedon Jenni, a.a.O., Art. 59 N. 17), wobei die Belastung vergleichsweise höher oder tiefer ausfallen kann (vgl. Höhn/Waldburger, a.a.O., § 24 N. 204). Das Risiko einer im Vergleich zur effektiven Abrechnungsmethode ungünstigeren Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs geht die steuerpflichtige Person bei der Wahl der Saldosteuersatzmethode ein, weshalb dieses im Prozess nicht der Gegenpartei zu überbinden ist (vgl. auch Kassationsgericht ZH 19.7.2005, in ZR 104/2005 S. 291 E. III/2g.aa).

6.5 Aus den dargelegten Gründen hat das Verwaltungsgericht seine bisherige Praxis zur Berücksichtigung der Mehrwertsteuer beim Parteikostenersatz im Sinn der vorangegangenen Erwägungen präzisiert (Praxisfestlegung gemäss Beschluss vom 23. Mai 2014; vgl. Art. 54 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). – Die Beschwerdegegnerin 1 ist gemäss Unternehmens-Identifikationsnummer-Register (UID-Register; abrufbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>) mehrwertsteuerpflichtig und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie

überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Die in der Kostennote aufgeführte Mehrwertsteuer auf Honorar und Auslagen ist deshalb bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.-- sowie Beweiskosten von Fr. 770.--, insgesamt ausmachend Fr. 4'270.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 7'123.40 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführenden
 - der Beschwerdegegnerin 1
 - der Beschwerdegegnerin 2
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bernund mitzuteilen:
 - dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern z.H. der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.