

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 21. Oktober 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichter Häberli, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Imfeld

A. _____
Stiftung, handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. ...

Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde Köniz

Beschwerdegegnerin

und

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend Mehrwertabgabe infolge Anpassung der Nutzungsplanung
(Entscheidung der Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Bern-
Mittelland vom 12. Oktober 2022; vbv 270/2021)



Prozessgeschichte:

A.

Die A. _____ ist Eigentümerin des Grundstücks ... Gbbl. Nr. 1 _____. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde (EG) Köniz vom 23. September 2018 (genehmigt am 18.5.2020) wurde das Grundstück Nr. 1 _____ von der Arbeitszone 2, Bauklasse IIIc, neu der Arbeitszone 2, Bauklasse IVc, zugewiesen, die grössere Bauvolumen zulässt. Mit Verfügung vom 1. September 2021 auferlegte die EG Köniz der A. _____ – ausgehend von einem planungsbedingten Mehrwert des Grundstücks Nr. 1 _____ von Fr. 765'800.-- – eine Mehrwertabgabe von Fr. 246'320.--, fällig bei Überbauung.

B.

Gegen diese Verfügung erhob die A. _____ am 30. September 2021 Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland. Mit Entscheid vom 12. Oktober 2022 wies die Regierungsstatthalterin die Beschwerde ab.

C.

Dagegen hat die A. _____ am 10. November 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Mehrwertabgabe sei auf Basis eines Mehrwerts von Fr. 343'000.-- festzusetzen.

Mit Beschwerdeantwort vom 9. Dezember 2022 bzw. Vernehmlassung vom 29. November 2022 beantragen die EG Köniz und das Regierungsstatthalteramt je die Abweisung der Beschwerde. Nach Einsichtnahme in die Akten hat die A. _____ am 1. Februar 2023 eine Replik eingereicht und an ihren Anträgen festgehalten. Die EG Köniz und das Regierungsstatthalteramt haben mit Eingaben vom 20. bzw. 21. Februar 2023 auf weitere Ausführungen verzichtet.

Die Instruktionsrichterin hat mit Verfügung vom 16. Januar 2024 ergänzende Angaben zur Mehrwertberechnung der B._____ AG vom 12. Dezember 2019 eingeholt, auf die sich die Gemeinde für ihre Verfügung gestützt hatte. Den entsprechenden Bericht der B._____ AG vom 2. Februar 2024 hat sie den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zugestellt. Die A._____ hat sich in ihrer Eingabe vom 16. Februar 2024 nicht inhaltlich dazu geäußert, sondern das Verwaltungsgericht ersucht, ihr ausdrücklich eine Frist für eine inhaltliche Stellungnahme zu den Berechnungen anzusetzen, falls es die Schätzung vom 12. Dezember 2019 selber überprüfen wolle, anstatt die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die EG Köniz und das Regierungsstatthalteramt haben auf eine Stellungnahme zum Bericht verzichtet. Die Instruktionsrichterin hat der A._____ mit Verfügung vom 27. Februar 2024 Gelegenheit zu einer ergänzenden Stellungnahme gegeben, wovon die A._____ keinen Gebrauch gemacht hat. In der Folge haben die EG Köniz und das Regierungsstatthalteramt auf Schlussbemerkungen verzichtet. Die A._____ hat sich nicht mehr vernehmen lassen.

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. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

2.1 Nach Art. 5 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen (Abs. 1). Im Kanton Bern richtet sich der Ausgleich von Planungsvorteilen nach Art. 142 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). Gemäss Art. 142 Abs. 1 BauG entrichten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe. Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 RPG) und der Bestimmungen des BauG in einem Reglement (Art. 142 Abs. 4 BauG). Sie können namentlich über Einzonungen hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe vorsehen (Art. 142a Abs. 2 BauG). Die EG Köniz erhebt sowohl bei Einzonungen als auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe, ausser wenn Bau- und Nutzungsvorschriften angepasst werden, die für das ganze Gemeindegebiet gelten (Art. 2 Abs. 1 und 2 des Reglements vom 16. Januar 2017 über den Ausgleich von Planungsvorteilen [Mehrwertausgleichsreglement, MWAR]). Nach Art. 142b Abs. 1 Satz 1 BauG entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Massgebend ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen planerischen Massnahme. Das ist so zu verstehen, dass zwischen der planerischen Massnahme und dem Mehrwert des Bodens eine kausale – und nicht nur eine zeitliche – Verbindung vorausgesetzt wird. Führt die planerische Massnahme zu einer wertmässigen Veränderung des Grundstücks, da die Nut-

zungsmöglichkeiten verbessert werden, ist für die Bestimmung des Verkehrswerts des Landes nach der Planänderung die raumplanerisch (theoretisch) zulässige Nutzung entscheidend (vgl. Wortlaut von Art. 142a Abs. 2 BauG; BVR 2024 S. 51 6.2). Als Verkehrswert gilt im Allgemeinen der objektive Marktwert, d.h. jener Wert, der für ein Objekt bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist, den also eine unabhängige Drittperson unter normalen Umständen zu zahlen bereit wäre. Der Verkehrswert ist regelmässig keine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern ein Schätz- oder Vergleichswert (vgl. zum Steuerrecht allgemein BVR 2012 S. 58 E. 3; BGE 148 I 210 E. 4.4.3, 131 I 291 E. 3.2.2, 128 I 240 E. 3.1.2 und 3.2.1). Der Mehrwert ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen, namentlich nach jenen, die im Enteignungsrecht üblich sind (Art. 142b Abs. 1 Satz 2 BauG; BVR 2024 S. 51 E. 6.2 mit Hinweisen; zu den in der Praxis gängigen Schätzungsmethoden vgl. etwa Heinz Lanz, Die Mehrwertermittlung aus Sicht des Bewerter, in: in dubio 2023 S. 28 ff.; Marco Koletsis, Planungsmehrwert gemäss Vorlage zum zürcherischen MAG, in PBG aktuell 2/2018 S. 5 ff., 13 ff.).

2.2 Das Grundstück Nr. 1_____ hat eine Fläche von 12'956 m². Darauf befinden sich zwei aneinandergebaute viergeschossige Gewerbebauten. Mit der Ortsplanungsrevision wurde das Grundstück innerhalb der Arbeitszone 2 einer höheren Bauklasse zugeordnet (IVc anstatt IIIc). In der neuen Bauklasse sind die zulässige Gebäudelänge und -breite unbegrenzt und die maximale Fassadenhöhe grösser (vgl. Art. 53 Abs. 1 des Baureglements der EG Köniz vom 23. September 2018, einsehbar unter: <www.koeniz.ch>, Rubriken «Verwaltung/Reglemente und Verordnungen»). Damit liegt unbestrittenermassen eine Aufzoning vor. Die EG Köniz beauftragte 2016 die B._____ AG (nachfolgend: Gutachterin) mit der Ermittlung der Mehrwerte der von der Ortsplanungsrevision betroffenen Grundstücke. Nach dieser ersten Schätzung beträgt der Mehrwert des Grundstücks der Beschwerdeführerin Fr. 1'568'000.--. Die Bewertung basiert auf der Residualwertmethode und erfolgte nach einem schematischen Vorgehen (vgl. Mehrwertberechnung per 31.12.2016, Akten Gemeinde 4A1 Nr. 3; nachfolgend: Gutachten 1). Die Gemeinde stellte der Beschwerdeführerin das Gutachten 1 zusammen mit einem Verfügungsentwurf zur Stellungnahme zu (Schreiben Gemeinde vom 3.4.2017, Akten Gemeinde 4A1 Nr. 1). Hierauf beauftragte

die Beschwerdeführerin dieselbe Gutachterin damit, den Mehrwert ihres Grundstücks zu ermitteln, allerdings unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der effektiven Realisierbarkeit möglicher Ausnutzungsreserven (vgl. Gutachten vom 26.6.2017 Ziff. 1.1, Akten Gemeinde 4A1 Nr. 7; nachfolgend: Gutachten 2). Die Gutachterin ging erneut nach der Residualwertmethode vor und plausibilisierte die Landwerte mit der Lageklassenmethode. Sie hielt fest, die Gewerbebauten mit Baujahr 1990 wiesen eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren und damit einen signifikanten Restwert aus. Ihr Abbruch sei aktuell weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll, weshalb bei der Ermittlung des Landwerts von einer gleichbleibenden Bebauung bis zum Ende ihrer theoretischen Lebensdauer und ab dann von einer Idealbebauung (Ausschöpfung des Nutzungspotenzials) auszugehen sei. Die Landwerte seien daher durch Diskontierung zeitlich zu gewichten. Aus der Differenz der entsprechend ermittelten Landwerte vor und nach der Ortsplanungsrevision legte die Gutachterin den Mehrwert auf Fr. 343'000.-- fest (vgl. Gutachten 2 Ziff. 6). Aufgrund von Stellungnahmen zahlreicher Grundeigentümerinnen und -eigentümer zum Mehrwertausgleich beschloss die EG Köniz eine Änderung des MWAR, die am 1. Dezember 2017 in Kraft trat. Unter anderem ist neu vorgesehen, dass die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen erst dann fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung ganz oder teilweise realisiert wird (vgl. dazu hinten E. 3.5.1). Vor dem Hintergrund der neuen Bestimmungen, der Stellungnahmen von Grundeigentümerinnen und -eigentümern sowie der veränderten Marktsituation liess die Gemeinde die Mehrwerte von der Gutachterin erneut bestimmen. Das für die Beschwerdeführerin resultierende dritte Gutachten vom Dezember 2019 (nachfolgend: Gutachten 3) besteht aus einem Berechnungsblatt mit den Berechnungsgrundlagen für das Grundstück Nr. 1_____ (nachfolgend: Berechnungsblatt; Akten Gemeinde 4A1 Nr. 11), einem Erläuterungsbericht zur Berechnung der Mehrwerte aller betroffener Grundstücke der Gemeinde (nachfolgend: Erläuterungsbericht; Akten Gemeinde 4A1 Nr. 12) und einem Informationsschreiben der Gemeinde mit allgemeinen Ausführungen zu den wichtigsten Änderungen im Vergleich zum Gutachten 1 (nachfolgend: Informationsschreiben zum Gutachten 3; Akten Gemeinde 4A1 Nr. 10). Der Mehrwert des Grundstücks Nr. 1_____ wurde nach der Residualwertmethode neu auf Fr. 765'800.-- bestimmt.

2.3 Es ist unbestritten, dass die Ortsplanungsrevision zu einem Mehrwert des Grundstücks Nr. 1_____ geführt und die Beschwerdeführerin eine Mehrwertabgabe nach Art. 142 ff. BauG zu entrichten hat. Strittig ist die Höhe des Mehrwerts als Grundlage für die Bemessung der Abgabe. Insbesondere sind sich die Verfahrensbeteiligten nicht einig, ob bzw. wie der Umstand zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück bereits überbaut ist. Die Vorinstanz hat erwogen, der Mehrwert entspreche der Differenz zwischen den Verkehrswerten des Bodens vor und nach der Planungsmassnahme. Entscheidend sei somit der Landwert. Die sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude seien bei der Berechnung der Mehrwertabgabe grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Von der Differenz zwischen den Landwerten seien jedoch planungsinhärente Kosten abzuziehen, die erst aufgrund der Planungsmassnahme nötig würden. Dazu zählten beispielsweise Abbruchkosten, wenn der Abbruch einer bestehenden Baute unumgänglich sei, um die Mehrnutzung zu realisieren (angefochtener Entscheid E. 5 f.). Die Vorinstanz hat die Ermittlung des Mehrwerts gestützt auf das Gutachten 3 bestätigt. Die bestehende Baute werde darin lediglich für die Berechnung der anfallenden Abbruchkosten und des Erstellungskostenzuschlags sowie zur Ermittlung der Hauptnutzungsfläche berücksichtigt (angefochtener Entscheid E. 8.2 und 9). Die Beschwerdeführerin macht geltend, zwar sei für die Berechnung des Mehrwerts der reine Landwert vor und nach der Änderung der Zonenordnung zu schätzen. Massgebend sei allerdings der Verkehrswert, d.h. der bei Veräusserung am Markt erzielbare Preis, im Zeitpunkt der Planänderung. Dabei sei von Bedeutung, wie die durch die Planänderung zusätzlich erlaubte Nutzung im Einzelfall baulich tatsächlich ausgeschöpft werden könne. Bestehende Bauten hätten darauf einen erheblichen Einfluss, namentlich wenn aufgrund der Überbauung die zusätzlich erlaubte Nutzung erst mit grosser zeitlicher Verzögerung möglich sei. Das fragliche Grundstück sei flächendeckend überbaut. Die höhere Ausnützungsziffer könne nur mittels Ersatzneubau ausgeschöpft werden. Ein Abbruch der bestehenden Gebäude und ein Neubau ergäben aufgrund des hohen Restwerts der Gebäude erst in 43 Jahren ökonomisch und ökologisch einen Sinn. Folglich könne der höhere Ertragswert, auf den in den Gutachten abgestellt werde, erst dann erzielt werden, was den mit der Rechtskraft der Planänderung entstandenen Mehrwert reduziere. Dieser Umstand müsse bei der Schätzung

durch Diskontierung der erst später anfallenden Erträge berücksichtigt werden, was im Gutachten 3 nicht geschehen sei. Vielmehr sei der Mehrwert schematisch berechnet worden unter der Annahme eines unbebauten Grundstücks («grüne Wiese»), ohne dass die begutachtenden Personen einen Augenschein durchgeführt hätten. Es verletzte das Rechtsgleichheitsgebot, wesentliche Unterschiede zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken bei der Mehrwertschätzung nicht zu beachten (Beschwerde Rz. 18 ff.; Replik Rz. 36 ff.). Die Gemeinde schliesst sich den Erwägungen der Vorinstanz an. Sie führt insbesondere aus, es widerspreche dem System der Mehrwertabgabe, Bestandesbauten bei der Höhe des Mehrwerts zu berücksichtigen. Die Mehrwertabgabe werde im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung festgelegt. Sie sei aber nicht sofort geschuldet, sondern erst, wenn der Mehrwert realisiert werde, wobei die Grundeigentümerschaft frei wählen könne, wann sie von den neuen Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch mache. Die Landwerte wegen der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück zu diskontieren, führe zu einer ungerechtfertigt tieferen Abgabe (Beschwerdeantwort S. 4 ff.).

3.

Zu prüfen ist, wie der Mehrwert nach Art. 142b Abs. 1 BauG bei überbauten Grundstücken zu bestimmen ist.

3.1 Gemäss dem Wortlaut von Art. 142b Abs. 1 BauG entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung und ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen (vorne E. 2.1). Bei der Ermittlung des Planungsmehrwerts interessiert demnach grundsätzlich nur der Wert des Landes. Der Wert eines allfälligen Gebäudes wird durch eine raumplanerische Massnahme nicht betroffen, d.h. der Gebäudewert bleibt vor und nach einer raumplanerischen Massnahme derselbe. Für den planungsbedingten Mehrwert spielt die aktuelle Bebauung deshalb grundsätzlich keine Rolle (BVR 2024 S. 51 E. 8.2; vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten [Hrsg.], Ausgabe 2019 [nachfolgend: Schätzer-

handbuch], S. 391 f.; Urs Eymann, Grundsätze zur Ermittlung des Planungsmehrwerts nach Art. 5 RPG, in ZBI 2015 S. 167 ff., 172; Marco Koletsis, a.a.O., S. 7; Beat Stalder, Aktuelle Fragen im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen – eine Baustellenbesichtigung, in: in dubio 2023 S. 20 ff., 25; Heinz Lanz, a.a.O., S. 28).

3.2 Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass der Verkehrswert *des Landes* zu ermitteln ist (vgl. vorne E. 2.3). Nicht einig sind sie sich, inwiefern bestehende Gebäude den Verkehrswert des Landes beeinflussen und daher bei dessen Schätzung dennoch zu berücksichtigen sind. Wie der Landwert eines Grundstücks im Einzelfall ermittelt wird, hängt von der für die Berechnung des Mehrwerts gewählten Methode ab. Diese gibt vor, welche Faktoren für die Ermittlung des Landwerts beigezogen werden. Im vorliegenden Verfahren wurde in allen drei Gutachten die sog. Residualwertmethode verwendet (vgl. vorne E. 2.2). Bei dieser wird der Wert für baureifes Land aus dem Wert einer realisierbaren und planungsrechtlich zulässigen Bebauung abgeleitet. Dazu wird zunächst der Marktwert für die zonenkonforme, maximal zulässige Baukubatur ermittelt; dies erfolgt grundsätzlich gestützt auf die Erträge, die sich mit der Maximalkubatur erzielen liessen. Vom Marktwert werden die Bau- und Entwicklungskosten der Bebauung abgezogen. Die Differenz stellt den Landwert dar (vgl. Schätzerhandbuch S. 190; Dolder/Frey, in Zweifel/Beusch/Oesterhelt [Hrsg.], Immobiliensteuern, 2021, § 6 N. 52; Heinz Lanz, a.a.O., S. 29). Die Bau- und Entwicklungskosten umfassen alle für die Erzielung des hypothetischen Ertragswerts erforderlichen Kosten wie beispielsweise Abbruchkosten, Neubaukosten, Baunebenkosten inkl. Gebühren und Baufinanzierungskosten sowie Kosten für Projektentwicklung und Planung (vgl. Schätzerhandbuch S. 190; Francesco Canonica, in Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV [Hrsg.], Die Immobilienbewertung, 2009, S. 213). Die Residualwertmethode ist unbestrittenermassen eine anerkannte Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, namentlich im Fall von Aufzonungen (vgl. Schätzerhandbuch S. 392).

3.3 Im Gutachten 3 hat die Gutachterin den Landwert des betroffenen Grundstücks vor und nach der Ortsplanungsrevision nach der Residualwertmethode ermittelt. Sie hat dazu die maximal realisierbare Hauptnutzfläche

für das Grundstück Nr. 1 _____ vor und nach der Planänderung auf Basis der Grundstückseigenschaften und der Bauordnung ermittelt. In einem weiteren Schritt hat sie die potenziellen Erträge gestützt auf aktuelle Angebotspreise in der EG Köniz und eigene parzellen- und nutzungsspezifische Mikrolagenratings geschätzt und daraus den Marktwert pro m² Hauptnutzfläche berechnet. Multipliziert mit der Hauptnutzfläche ergab sich der Marktwert der Liegenschaft vor und nach der Ortsplanungsrevision. Davon wurden je die Erstellungskosten inkl. Abbruchkosten sowie ein Betrag für die Entwicklungsrisiken abgezogen und das Resultat mit einem Reduktionsfaktor (für die nicht lineare Ausnützung der höheren Nutzfläche; vgl. dazu hinten E. 4.2) multipliziert. Die Differenz der beiden Landwerte, ausmachend Fr. 765'800.--, wurde als planungsbedingter Mehrwert bestimmt (vgl. Berechnungsblatt; Erläuterungsbericht Ziff. 3). Zur aktuellen Bebauung des Grundstücks ist dem Gutachten 3 zu entnehmen, dass diese im Rahmen allfälliger Abbruchkosten und für die Bestimmung der Hauptnutzfläche berücksichtigt wurde. Darüber hinaus könne die bestehende Bausubstanz beim Mehrwertausgleich vernachlässigt werden, da die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen erst bei der effektiven Überbauung fällig werde. Könne das Ausbaupotenzial nur mit einem Ersatzneubau ausgeschöpft werden, werde ein solcher wohl erst bei genügender Abschreibung des bestehenden Gebäudes realisiert. Da bei Um- und Aufzonungen keine Bauverpflichtung bestehe, sei die Grundeigentümerschaft nicht gezwungen, die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zu einem früheren Zeitpunkt auszuschöpfen (vgl. Informationsschreiben zum Gutachten 3 und Erläuterungsbericht Ziff. 3.2, 3.4 und 4).

3.4 Die bestehenden Bauten auf dem Grundstück Nr. 1 _____ werden im Gutachten 3 demnach namentlich insofern beachtet, als die Abbruchkosten für die Gebäude als Teil der Bau- und Entwicklungskosten vom Ertragswert abgezogen werden, wie es die Residualwertmethode vorsieht (vgl. vorne E. 3.2). Die Gutachterin ist für die Ermittlung des Mehrwerts von einem «Abbruch-Neubau-Szenario» ausgegangen (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 3.1 und 3.4). Damit berücksichtigt sie, dass für die Ausschöpfung der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten die bestehenden Gebäude abgebrochen werden und ein Ersatzneubau erstellt wird, so wie es die Beschwerde-

föhrerin für erforderlich hält. Nichts anderes ist gemeint, wenn die Gutachterin zur Berechnung des Mehrwerts ausführt, die beiden Landwerte würden «unter Annahme ‹grüner Wiese› berechnet» (Erläuterungsbericht Ziff. 4), nämlich, dass zur Ausnützung des vollen Nutzungspotenzials vom Abbruch der bestehenden Bauten und deren Ersatz durch einen Neubau auf dem freigelegten Land ausgegangen wird. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeföhrerin beruht das Gutachten 3 nicht auf einer falschen Annahme und liegt der gestützt darauf verfüigten Mehrwertabgabe keine offensichtlich falsche Sachverhaltsermittlung zugrunde (so aber Beschwerde Rz. 27).

3.5 Gemäss der Beschwerdeföhrerin muss über die Abbruchkosten hinaus wertmindernd berücksichtigt werden, dass die bauliche Ausschöpfung des Nutzungspotenzials durch einen Ersatzneubau erst mit grosser zeitlicher Verzögerung möglich sei. Dies reduziere den mit der Rechtskraft der Planung entstandenen Mehrwert. Im Gutachten 3 werde der Mehrwert hingegen so berechnet, wie wenn sofort ein höherer Ertragswert erzielt werden könne (vgl. vorne E. 2.3). Für das Gutachten 2 hat die Beschwerdeföhrerin die Gutachterin entsprechend beauftragt, bei der Ermittlung des Mehrwerts die bestehende Bebauung des Grundstücks und die effektive Realisierbarkeit der Ausnützungsreserven zu berücksichtigen (Gutachten 2 Ziff. 1.1). Die Gutachterin hat die durch sie ermittelten Landwerte daher zeitlich gewichtet, indem sie diese ausgehend von einer Restnutzungsdauer der bestehenden Gebäude von 43 Jahren diskontiert hat (vgl. Gutachten 2 Ziff. 6.2).

3.5.1 In der Literatur wird zum Teil die Auffassung vertreten, der Mehrwert sei zu diskontieren, wenn ein allfälliger Planungsvorteil nicht sofort, sondern erst nach einer «Wartefrist» realisiert werden könne, namentlich wenn das zusätzliche Nutzungspotenzial wegen bestehender Gebäude nicht sofort ausgeschöpft werden könne (vgl. Francesco Canonica, a.a.O., S. 382; Marco Koletsis, a.a.O., S. 17 f.). Es mag sein, dass insbesondere bei neueren Gebäuden eine längere Zeit vergehen kann, bis die Grundeigentümerschaft von der zusätzlichen Ausnützungsmöglichkeit auf ihrem Grundstück Gebrauch macht und vom Planungsvorteil profitiert. Insofern sind aber die Besonderheiten des Systems der Mehrwertabgabe nach Art. 142 ff. BauG und namentlich dessen zeitliche Ausgestaltung zu beachten: Die Gemeinde hat

die Mehrwertabgabe zu verfügen, sobald die mehrwertbegründende Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 1 und 3 BauG). Der Mehrwert wird zu diesem Zeitpunkt ermittelt und die Abgabe darauf festgesetzt, unabhängig davon, wann der Mehrwert tatsächlich realisiert wird. Damit soll sichergestellt werden, dass effektiv nur planungsbedingte Mehrwerte in die Abgabebemessung einfließen und nicht andere Faktoren (Konjunktur, Zinsumfeld, politische Lage usw.) die Rechnung verfälschen (vgl. Michael Pflüger, Die Mehrwertabgabe nach Art. 142 ff. des revidierten Baugesetzes – Streiflichter auf eine Baustelle, in BVR 2017 S. 268 ff., 284; Beat Stalder, a.a.O., S. 26). Fällig wird die verfügte Abgabe jedoch erst, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird, wobei die Gemeinden die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen abweichend regeln können (Art. 142c Abs. 1 und 1a BauG). Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig (Art. 142c Abs. 2 BauG). Die EG Köniz sieht vor, dass bei Um- und Aufzonungen die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung realisiert wird (Art. 5 Abs. 2 MWAR), d.h. wenn das Nutzungspotenzial tatsächlich ausgeschöpft werden kann.

3.5.2 Mit dieser differenzierten Fälligkeitsregelung wird im System der Mehrwertabgabe einer allfälligen zeitlichen Diskrepanz zwischen Verfügung und Realisierung des Mehrwerts Rechnung getragen (vgl. auch bezüglich der Lageklassenmethode Heinz Lanz, a.a.O., S. 32). Vor diesem Hintergrund ist es nicht angebracht, den Mehrwert zu diskontieren: Zwar ist der Mehrwert zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung festzusetzen und die Beschwerdeführerin wird den Planungsvorteil wohl erst durch einen Ersatzneubau realisieren. Sie muss aber auch die Abgabe auf dem Mehrwert erst bei Überbauung des Grundstücks bezahlen. Insofern unterscheidet sich der vorliegende Fall von Konstellationen, in denen in der Praxis ein Verkehrswert diskontiert wird, wie beispielsweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts für den Verkauf eines Grundstücks, an dem eine Nutzniessung besteht (vgl. die Beispiele im Schätzerhandbuch S. 223 f.). In einem solchen Fall bezahlt die Käuferschaft den Kaufpreis, kann das Grundstück aber während der Dauer der Nutzniessung noch nicht nutzen bzw. keinen Ertrag daraus erzielen. Diesem Umstand kann dadurch Rechnung getragen werden, dass der Verkehrswert durch Anwendung eines Diskontfaktors reduziert wird. Hier drängt

sich dieses Vorgehen nicht auf, da der Moment, in dem die Mehrwertabgabe zu bezahlen ist, mit jenem zusammenfällt, in dem die Eigentümerschaft vom Planungsvorteil profitiert bzw. die damit zusammenhängenden Erträge erzielen kann. Entsprechend wird im Gutachten 3 zu Recht darauf hingewiesen, dass aufgrund der Fälligkeit der Mehrwertabgabe erst bei Überbauung die bestehende Bausubstanz beim Mehrwertausgleich (ausser zur Bestimmung der Abbruchkosten und der Hauptnutzfläche) vernachlässigt werden kann (vorne E. 3.3). Indem die Realisierung des Mehrwerts üblicherweise zu einem ökonomisch sinnvollen Zeitpunkt erfolgt, wird dem Alter und Zustand der bestehenden Gebäude bereits Rechnung getragen (Erläuterungsbericht Ziff. 4). Zu keinem anderen Schluss führt der Umstand, dass die Mehrwertabgabe bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung unterliegt, die aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt wird (Art. 142d Abs. 3a BauG). Der Teuerungsausgleich trägt dem Geldwert der verfügbaren Abgabe Rechnung und steht nicht in Zusammenhang mit der Frage, ob ein Planungsvorteil, der erst später realisiert wird, zu einem tieferen Mehrwert führt (vgl. hierzu auch Duplik Gemeinde vom 28.3.2022 S. 4, Akten RSA 4A pag. 74).

3.5.3 Das Vorgehen im Gutachten 3 weist gegenüber jenem im Gutachten 2 sodann den Vorteil auf, dass die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht geschätzt werden muss. Diese dürfte im Zeitpunkt der Planänderung oft nicht eindeutig festgelegt werden können. Auch vorliegend ist die Restnutzungsdauer nicht unbestritten: Gemäss Gutachten 2 beträgt diese 43 Jahre (im Zeitpunkt der Schätzung 2017), ausgehend von einer theoretischen Gesamtlebensdauer von 70 Jahren für Gebäude dieser Konstruktionsart (vgl. Gutachten 2 Ziff. 6.2). Die EG Köniz bezeichnet dies als ungesicherte Annahme, weshalb offen bleibe, in welchem Zeitpunkt die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich realisiert würden (vgl. Beschwerdeantwort S. 6). Ohne Diskontierung können Ungenauigkeiten im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer vermieden werden. Diesfalls ist auch nicht von Bedeutung, ob die Gebäude tatsächlich bis ans Ende der geschätzten Nutzungsdauer stehen bleiben oder nicht. Die Grundeigentümerschaft hat es in der Hand, die Gebäude dann abzubrechen, wenn sie es aus ökonomischen oder anderen Gründen für sinnvoll hält, und anschliessend mit einem Neubau das durch die Ortsplanungsrevision vergrösserte Nutzungspotenzial auszuschöpfen. Bei ihrer Entscheid über den Zeitpunkt von Abbruch und

Neubau kann sie miteinbeziehen, dass die Mehrwertabgabe mit der Realisierung des planungsbedingten Mehrwerts durch Überbauung fällig wird.

3.5.4 Nach dem Gesagten kommt für die Berechnung der Mehrwertabgabe für das Grundstück Nr. 1 _____ nicht infrage, die ermittelten Verkehrswerte des Landes wie im Gutachten 2 zu diskontieren. Erwähnenswert erscheint in diesem Zusammenhang im Übrigen, dass die «zeitlich gewichteten Landwerte» vor und nach Ortsplanungsrevision in dem von der Beschwerdeführerin eingeholten Gutachten 2 (Ziff. 6.3) deutlich höher sind als die (nicht diskontierten) Landwerte im Gutachten 3 (Fr. 637.40/m² und Fr. 663.90/m² gegenüber Fr. 467.--/m² und Fr. 527.--/m²). Die Beschwerdeführerin geht bei der Ermittlung der Mehrwertabgabe somit von höheren Verkehrswerten des Landes bei Planänderung aus, während sie gleichzeitig beanstandet, im Gutachten 3 werde nicht genügend berücksichtigt, dass die Restdauer der bestehenden Gebäude den Verkehrswert des Landes im Zeitpunkt der Planänderung reduziere.

3.6 Zusammenfassend wurde der aktuellen Bebauung des Grundstücks Nr. 1 _____ im Gutachten 3 bei der Bestimmung der Hauptnutzfläche und im Rahmen der Abbruchkosten Rechnung getragen. Darüber hinaus war sie nicht zu berücksichtigen. Insbesondere ist mit Blick auf das System der Festsetzung und Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht zu beanstanden, dass die ermittelten Landwerte nicht aufgrund einer Restnutzungsdauer der bestehenden Gebäude reduziert wurden. Unterschiede zwischen bebauten und nicht bebauten Grundstücken wurden somit genügend beachtet; der Grundsatz der Rechtsgleichheit ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht verletzt (vgl. Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 7.9). Vor diesem Hintergrund ist nicht von Belang, wie die Gemeinde den Gutachterauftrag bezüglich der aktuellen Bebauung formuliert hat. Aus der dem Gutachten 3 vorausgegangenen Korrespondenz zwischen der Gemeinde und der Gutachterin sind daher keine weiteren entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten, weshalb der Antrag auf Edition der entsprechenden Unterlagen abgewiesen wird (Replik Rz. 34; vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BVR 2022 S. 93 E. 4.5.4, 2021 S. 239 E. 5.6; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 27 f.). Ebenso waren weitergehende

Abklärungen zu Alter und Zustand der Gebäude auf der Parzelle Nr. 1 _____, namentlich durch einen Augenschein, nicht notwendig; die Gutachterin konnte darauf verzichten. Wenn die Beschwerdeführerin das Gutachten 3 insofern als nicht genügend individuell erachtet, kann dem nicht gefolgt werden. Soweit erforderlich, hat die Gutachterin die konkreten Aspekte des Grundstücks Nr. 1 _____ berücksichtigt (vgl. vorne E. 3.3, hinten E. 4.2). Dass sie ihr Vorgehen bei der Bewertung des planungsbedingten Mehrwerts der Parzelle der Beschwerdeführerin sowie zahlreicher weiterer Parzellen in der EG Köniz als schematisch bezeichnet (Erläuterungsbericht Ziff. 1.3), liegt in der Natur der gewählten Methodik und der berücksichtigten Faktoren wie Mikro- und Makrolage, mögliche Nutzungsarten, realisierbare Fläche, Mieterträge und Baukosten, die auch unter Rückgriff auf allgemeine Daten der Gemeinde, bekannte Benchmarks sowie eigene Modelle und Ratings der Gutachterin ermittelt wurden (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 2 und 3, insb. 3.3-3.5; vgl. auch VGE 22119 vom 12.12.2006 E. 3.6.1 f.).

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Schätzung des Mehrwerts gemäss Gutachten 3 sei nicht nachvollziehbar. Dieses bestehe lediglich aus einem einseitigen Berechnungsblatt betreffend das Grundstück Nr. 1 _____ und einem allgemeinen Erläuterungsbericht. Die grundstücksbezogenen Daten auf dem Berechnungsblatt seien nicht nachvollziehbar. Konkret sei nicht klar, wie die maximale Hauptnutzfläche, die Marktwerte per Fertigstellung, die Erstellungskosten, der Abzug «Risiko/Gewinn» und der Reduktionsfaktor Ausnutzung hergeleitet worden seien. Es sei ihr daher im Verfahren bisher verwehrt geblieben, zur Schätzung des Mehrwerts bzw. zu den einzelnen Bewertungsfaktoren Stellung zu nehmen. Dadurch sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (Beschwerde Rz. 33). Die Vorinstanz hat erwogen, das Gutachten 3 sei nach einer anerkannten Methode ermittelt worden. Unter Einbezug der Erläuterungen sei es nachvollziehbar, schlüssig und stimmig. Gründe, davon abzuweichen, seien keine ersichtlich. Auf die einzelnen Faktoren ist sie nicht weiter eingegangen (vgl. angefochtener Entscheid E. 9, insb. 9.7).

4.2 Im Gutachten 3 wurde der Mehrwert auf Basis der Residualwertmethode wie folgt ermittelt (Berechnungsblatt; vgl. auch vorne E. 3.3):

	vor Ortspla- nungsrevision	nach Ortspla- nungsrevision
max. Hauptnutzfläche (m ²)	12'434	14'299
Marktwert per Fertigstellung (CHF)	37'498'381	43'123'439
Erstellungskosten (CHF)	-27'296'748	-31'391'480
Risiko/Gewinn (CHF)	-3'320'928	-3'819'094
Reduktionsfaktor Ausnutzung	0.88000	0.86200
Landwert (CHF; Gesamtfläche)	6'055'013	6'820'874
Landwert (CHF; pro m ²)	467	527
abgabebestimmender Mehrwert (CHF)		765'800

Die Herleitung der Faktoren ist im Erläuterungsbericht allgemein umschrieben (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 3.2-3.6). Zum Reduktionsfaktor ist festgehalten, dass mit diesem der Tatsache Rechnung getragen werde, dass sich der Landwert und die Ausnutzungsziffern tendenziell nicht linear zueinander verhielten. Eine Käuferschaft sei in der Tendenz häufig nicht bereit, den doppelten Preis für eine Parzelle zu bezahlen, auf der das Doppelte gebaut werden dürfe. Der Reduktionsfaktor berechnet sich nach folgender Formel (Erläuterungsbericht Ziff. 3.6):

$$\text{Nichtlinearer Reduktionsfaktor [-]} = 1 - \frac{\text{Ausnutzungsziffer [-]}}{10} \geq 0,5$$

Die Ausnutzungsziffer ist abhängig von der zulässigen Geschosshöhe (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 3.2.4). Zusammen mit den Angaben im Erläuterungsbericht lässt sich der Reduktionsfaktor Ausnutzung somit herleiten. Die Annahme der Nichtlinearität im Gutachten erscheint einleuchtend. Inwiefern das nicht zutreffen sollte, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Hingegen geht aus dem Berechnungsblatt und dem Erläuterungsbericht nicht klar hervor, wie die Gutachterin die maximal realisierbare Hauptnutzfläche, die dem Marktwert zugrundeliegende Bruttorendite, den Faktor «BKP 0» der Erstellungskosten und den Abzug «Risiko/Gewinn» konkret ermittelt hat. Mit Blick

auf die Rügen der Beschwerdeführerin zur Nachvollziehbarkeit hat das Verwaltungsgericht die Gutachterin daher ersucht, die Berechnung insofern zu erläutern (vgl. Verfügung vom 16.1.2024, act. 14), worauf die Gutachterin am 2. Februar 2024 einen ergänzenden Bericht zum Gutachten 3 eingereicht hat (act. 15). Darin erklärt sie, welche Parameter und Werte sie für die Berechnung des Mehrwerts auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin verwendet hat und weshalb. Insbesondere erläutert sie die verwendete Bruttorendite und führt aus, weshalb sie trotz unbeschränkter Geschosszahl für die realisierbare Hauptnutzfläche vor der Ortsplanungsrevision von vier und nach der Ortsplanungsrevision von fünf Geschossen ausgegangen ist und aufgrund dessen unterschiedliche Ausnützungsziffern anstelle fehlender Bauziffern verwendet hat. Der Bericht enthält weiter eine detaillierte Tabelle mit den berücksichtigten Parametern und den einzelnen Berechnungsschritten.

4.3 Das Verwaltungsgericht hat den ergänzenden Bericht den Verfahrensparteien zur Stellungnahme zugestellt. Die EG Köniz und die Vorinstanz haben auf eine Stellungnahme verzichtet (Eingaben vom 20. bzw. 26.2.2024, act. 18 bzw. 19). Die Beschwerdeführerin hat festgehalten, der Bericht enthalte Einzelheiten der Berechnung des Mehrwerts, die bisher nicht aktenkundig gewesen seien. Einzelne für die Bewertung relevante Fragen seien aber nach wie vor offen, was jedoch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht keine Rolle spiele, weil dieses lediglich Rechtsfragen beurteile und es daher nicht dessen Aufgabe sei, die Berechnungsmodalitäten im Einzelnen zu überprüfen. Dabei handle es sich um eine Ermessensfrage, welche die Vorinstanz hätte beurteilen sollen, was sie aber unterlassen habe. Für eine Überprüfung des Gutachtens 3 habe das Verwaltungsgericht die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat daher auf eine inhaltliche Stellungnahme verzichtet und darum ersucht, ihr für eine solche ausdrücklich eine Frist anzusetzen, falls das Verwaltungsgericht das Gutachten 3 selber überprüfen wolle (Eingabe vom 16.2.2024, act. 17). Mit Verfügung vom 27. Februar 2024 hat die Beschwerdeführerin Gelegenheit erhalten, eine ergänzende Stellungnahme einzureichen (act. 20). Die Beschwerdeführerin hat sich darauf nicht mehr vernehmen lassen.

4.4 Die Schätzung des Verkehrswerts von Grundstücken ist Teil der Sachverhaltsermittlung und damit eine Tatfrage, die das Verwaltungsgericht mit voller Kognition beurteilt (vgl. vorne E. 1.2). Schätzungsweise Festlegen von Entscheidungsgrundlagen hat nichts mit Ermessensbetätigung zu tun, auch wenn sog. Schätzungsermessen mitspielt (Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 30). Praxisgemäss überprüft das Verwaltungsgericht Methode und Ergebnis einer Verkehrswertschätzung von Grundstücken nur hinsichtlich jener Punkte, die konkret beanstandet werden. Bei Fragen, die besondere Fachkenntnisse und einschlägige Erfahrungen voraussetzen, greift es nur dann korrigierend in die Beurteilung ein, wenn in einzelnen Bereichen der Schätzung von unrichtigen Voraussetzungen ausgegangen worden ist oder aus der Verletzung von Schätzungsnormen bzw. allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ein gesamthaft gesehen unrichtiges Schätzungsergebnis resultiert (BVR 2013 S. 331 [VGE 2011/385 vom 14.12.2012] nicht publ. E. 1.2 mit Hinweisen; VGE 2022/221/222 vom 8.4.2024 E. 6.1; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 17). Allgemeine Kriterien für die Beweiswürdigung von Sachverständigen-gutachten bilden die Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit der Darlegungen (etwa BGE 136 III 161 E. 3.4.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 38). Im Beschwerdeverfahren vor verwaltungsinternen Behörden drängt sich bei der Beurteilung von Schätzungen ebenfalls eine gewisse Zurückhaltung auf und ist eine Gesamtwürdigung vorzunehmen (vgl. hierzu Ruth Herzog, a.a.O., Art. 66 N. 23 und 33). Entsprechend hat die Vorinstanz überprüft, ob das Gutachten 3 nach einer anerkannten Methode erfolgte und es nachvollziehbar, schlüssig und stimmig ist (angefochtener Entscheide E. 9). Bei der Überprüfung des Gutachtens 3 unterscheidet sich die Kognition des Verwaltungsgerichts damit nicht von jener der Vorinstanz. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin gibt es für eine Rückweisung daher keinen Grund. Das Gutachten 3 (Berechnungsblatt, allgemeiner Erläuterungsbericht und Informationsschreiben) erweist sich zusammen mit dem ergänzenden Bericht als vollständig. Insbesondere lässt sich anhand der ergänzenden Ausführungen und der detaillierten Tabelle mit den einzelnen Berechnungsschritten nachverfolgen, wie die Gutachterin die Zahlen auf dem Berechnungsblatt ermittelt hat. Das Gutachten 3 erscheint dem Verwaltungsgericht als nachvollziehbar und schlüssig. Es bestehen insgesamt

keine Anhaltspunkte dafür, dass die Gutachterin von unrichtigen Voraussetzungen ausgegangen wäre oder bei ihren Schätzungen allgemein anerkannte Schätzungsgrundsätze verletzt hätte. Gründe, vom Gutachten 3 abzuweichen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere hat es die Beschwerdeführerin trotz mehrfacher Gelegenheit zur Stellungnahme unterlassen darzutun, in welchen Punkten sie das Gutachten 3 nach Vorliegen des ergänzenden Berichts bemängelt.

4.5 Zu prüfen bleibt, ob der Vorinstanz im Zusammenhang mit der Würdigung des Gutachtens 3 eine Gehörsverletzung vorzuwerfen ist. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Replik vor der Vorinstanz erstmals gerügt, wesentliche Faktoren der Mehrwertschätzung seien nicht nachvollziehbar. Sie hielt insofern lediglich fest, dass der Marktwert per Fertigstellung nicht nachvollziehbar sei, da nicht bekannt sei, welche Mietzinse und Bruttorendite die Gutachterin angewendet habe. Auch die «Erstellungskosten BKP 0-5» seien nicht nachvollziehbar (Replik vom 24.1.2022 Rz. 19, Akten RSA 4A pag. 59 f.; Stellungnahme vom 11.4.2022 Rz. 19, Akten RSA 4A pag. 87 f.). Die Vorinstanz hat das Gutachten 3 als nachvollziehbar, schlüssig und stimmig erachtet. Ob die vorinstanzlichen Erwägungen insofern zutreffen und namentlich auf einer vollständigen und zutreffenden Sachverhaltswürdigung basieren, ist nicht eine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Beurteilung (vgl. etwa BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2022 S. 104 [VGE 2019/367 vom 8.2.2021] nicht publ. E. 2.4). Diese ist nach den vorstehenden Ausführungen nicht zu beanstanden (vgl. E. 4.4 hiervor). Die Behörde hat die Beweiswürdigung aber auch hinreichend zu begründen. Die Begründungspflicht ist ein wesentlicher Bestandteil des Gehörsanspruchs. Im Allgemeinen muss die Begründung zumindest so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung oder den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt; wobei sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken kann (statt vieler BGE 146 II 335 E. 5.1; BVR 2021 S. 285 E. 3.4.2). Die Vorinstanz ist auf die Rüge der Beschwerdeführerin, gewisse Faktoren seien nicht nachvollziehbar, in ihrer Beweiswürdigung nicht weiter eingegangen. Sie hat bloss festgehalten, es seien keine Gründe ersichtlich,

vom Gutachten 3 abzuweichen, und hat das Gutachten insgesamt als nachvollziehbar bezeichnet (angefochtener Entscheid E. 9.7). Damit ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht in diesem Punkt nicht genügend nachgekommen und hat den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt (vgl. Art. 21 ff. VRRPG; Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]).

4.6 Eine Gehörsverletzung führt – entsprechend der formellen Natur des Gehörsanspruchs – ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (statt vieler BGE 147 I 433 E. 5.1, 144 I 11 E. 5.3; BVR 2018 S. 281 E. 3.1). Praxisgemäss können allerdings Gehörsverletzungen unter bestimmten Voraussetzungen geheilt werden (vgl. statt vieler BGE 142 II 218 E. 2.8.1 [Pra 106/2017 Nr. 2]; BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 11). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Die Gehörsverletzung wiegt nicht derart schwer, dass eine Heilung ausgeschlossen wäre. Die Beschwerdeführerin hat erst im Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens vorgebracht, einzelne Faktoren der Mehrwertberechnung nicht nachvollziehen zu können, obwohl sie bereits vor Erlass der Mehrwertabgabeverfügung durch die Gemeinde Gelegenheit erhielt, zum Gutachten 3 Stellung zu nehmen (vgl. Schreiben Gemeinde vom 7.7.2020, Akten Gemeinde 4A1 Nr. 9). Es handelte sich denn auch bloss um einen Nebenpunkt ihrer Argumentation, den sie nicht weiter vertiefte. Insbesondere bezüglich der Erstellungskosten unterliess sie es, sich mit den entsprechenden Ausführungen im Erläuterungsbericht auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, inwiefern der Faktor im Gutachten 3 nicht nachvollziehbar sei. Sie hat zudem vor Verwaltungsgericht Gelegenheit erhalten, sich zum ergänzenden Bericht der Gutachterin zu den beanstandeten Faktoren zu äussern, der aufgrund ihrer Rügen eingeholt worden war. Davon hat sie jedoch nicht Gebrauch gemacht. Der Mangel betrifft schliesslich die Sachverhaltserhebung und -würdigung und damit Fragen, die das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Rechtskontrolle frei prüft (vorne E. 1.2 und 4.4). Die Gehörsverletzung wird demnach vor Verwaltungsgericht geheilt (vgl. zu den Folgen für die Kostenliquidation hinten E. 5).

4.7 Zusammengefasst ist die Beschwerdeführerin mit ihren Rügen gegen das Gutachten 3 nicht zu hören. Die Gutachterin hat die bestehenden Bauten

auf dem Grundstück Nr. 1_____ bei der Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts genügend berücksichtigt und das Gutachten erweist sich auch im Übrigen als vollständig, nachvollziehbar und stimmig. Die EG Köniz durfte damit auf den Mehrwert von Fr. 765'800.-- gemäss dem Gutachten 3 abstellen. Die gestützt darauf berechnete Abgabe von Fr. 246'320.-- ist nicht zu beanstanden (Art. 4 aAbs. 4 MWAR in der bis zum 31.12.2023 geltenden Fassung vom 18.9.2017). Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

5.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin grundsätzlich kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Spezielle prozessuale Verhältnisse können nach Art. 108 Abs. 1 VRPG jedoch eine vom Unterliegerprinzip abweichende, dem Einzelfall angemessene Kostenverlegung rechtfertigen (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 18). Besondere Umstände, die praxisgemäss kostenmässig beachtlich sind, liegen namentlich in behördlichen Fehlleistungen in Form von Gehörsverletzungen, die zwar vor oberer Instanz geheilt werden können, für die Partei aber keine Nachteile zeitigen dürfen und daher kostenmässig angemessen zu berücksichtigen sind (vgl. statt vieler BVR 2008 S. 97 E. 4; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 21 mit Hinweis auf weitere Kasuistik). Die Vorinstanz hat ihre Würdigung des Gutachtens 3 nicht genügend begründet (vgl. vorne E. 4.5). Die Beschwerdeführerin konnte sich in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde daher mit diesem Punkt nicht einlässlich auseinandersetzen, woraus ihr kein Nachteil erwachsen darf. Dabei ist zu beachten, dass sich das Verwaltungsgericht wegen ihrer Rügen, gewisse Faktoren seien nicht nachvollziehbar, veranlasst sah, ergänzende Ausführungen der Gutachterin einzuholen. Die Beschwerdeführerin hat es in der Folge aber unterlassen, dazu Stellung zu nehmen und ihre Rügen genauer zu erläutern; dies selbst nachdem das Verwaltungsgericht ihr als Folge ihrer Eingabe, in der sie sich nicht inhaltlich zum eingeholten Bericht äusserte, erneut Frist zur Stellungnahme angesetzt hatte (vgl. vorne E. 4.3). Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, inwiefern ihr aus der ungenügenden Begründung der Vorinstanz und der Heilung vor dem Verwaltungsgericht ein Nachteil entstanden wäre. Der Beschwerdeführerin

sind daher die gesamten Verfahrenskosten aufzuerlegen. Dazu gehören neben einer Pauschalgebühr für den ordentlichen Verfahrensaufwand auch die Kosten von Fr. 3'732.15 für den ergänzenden Bericht der Gutachterin vom 2. Februar 2024 (vgl. Art. 103 Abs. 1 VRPG; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 103 N. 1).

5.2 Zugunsten der obsiegenden Gemeinde sind keine Parteikosten zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 4 VRPG). Die unterliegende Beschwerdeführerin hat ihre Parteikosten selber zu tragen (Art. 108 Abs. 3 VRPG); die Gehörsverletzung rechtfertigt aufgrund der genannten Umstände (E. 5.1 hiervor) keinen teilweisen Ersatz der Parteikosten, zumal die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin höchstens einen geringen Teil ihres Parteiaufwands verursacht haben dürfte.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 6'000.--, und die Kosten der Gutachterin für den Bericht vom 2. Februar 2024 von Fr. 3'732.15, ausmachend insgesamt Fr. 9'732.15, werden der Beschwerdeführerin unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 6'000.-- auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Beschwerdegegnerin
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Bundesamt für Raumentwicklung

Die Abteilungspräsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.