

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 7. Februar 2025**

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
a.o. Verwaltungsrichter Seiler, Verwaltungsrichter Häberli  
Gerichtsschreiberin Bickel

**A.** \_\_\_\_\_  
handelnd durch ...  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ...

Beschwerdeführerin

gegen

**Einwohnergemeinde Köniz**  
handelnd durch die Direktion Planung und Verkehr, Landorfstrasse 1,  
3098 Köniz

Beschwerdegegnerin

und

**Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland**  
Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend Mehrwertabgabe für Umzonung des Grundstücks Köniz  
GbbL Nr. 1 \_\_\_\_\_ (Entscheid der Regierungsstatthalterin des  
Verwaltungskreises Bern-Mittelland vom 10. Juli 2023; vbv 33/2023)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

Die A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin des Grundstücks Köniz Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ mit einer Fläche von 18'817 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befand sich gemäss Ortsplanung von 1993 in der Landwirtschaftszone. Kürzlich wurde ein Teil des Grundstücks – umfassend das am B.\_\_\_\_\_weg liegende Bauernhaus samt Umschwung – der gemischten Zone, Bauklasse IIIa, zugewiesen (Volksabstimmung vom 23.9.2018, Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern [AGR] vom 18.5.2020). Mit Verfügung vom 1. März 2023 veranlagte die Einwohnergemeinde (EG) Köniz die A.\_\_\_\_\_ für eine Mehrwertabgabe von Fr. 696'000.--, indexiert nach Massgabe des Landesindexes der Konsumentenpreise bis zu seiner Fälligkeit, fällig mit der Überbauung.

### **B.**

Die A.\_\_\_\_\_ erhob dagegen am 30. März 2023 Beschwerde an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben. Mit Entscheid vom 10. Juli 2023 wies die Regierungsstatthalterin die Beschwerde ab.

### **C.**

Die A.\_\_\_\_\_ hat am 10. August 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben mit dem Antrag, der Entscheid der Regierungsstatthalterin sei aufzuheben.

Die EG Köniz schliesst mit Beschwerdeantwort vom 11. September 2023 auf Abweisung der Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt verweist mit Vernehmlassung vom 23. August 2023 auf die Begründung im angefochtenen Entscheid und hält daran fest.

## **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, wird durch den angefochtenen Entscheid zu einer Zahlung verpflichtet, ist daher 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 Abs. 1 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. Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden (Abs. 1<sup>bis</sup>, in der Fassung vom 15.6.2012 [AS 2014 S. 899]). In Ausführung dieser Bestimmung hat der bernische Gesetzgeber die Mehrwertabgabe in Art. 142 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) geregelt. Nach 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 dieses Gesetzes in einem Reglement (Art. 142 Abs. 4 BauG). Das Reglement der EG Köniz vom 16. Januar 2017 über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR, einsehbar unter: <[www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)>, Rubriken «Wohnen/Planen und Bauen/Planung und Entwicklung/Mehrwertausgleich») sieht dementsprechend in seinem Art. 2 Folgendes vor:

- <sup>1</sup> Bei Einzonungen, Um- und Aufzonungen wird unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 eine Mehrwertabgabe erhoben.
- <sup>2</sup> Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.
- <sup>3</sup> Die Freigrenzen richten sich nach dem übergeordneten Recht.

**2.2** Es ist unbestritten, dass das streitbetroffene Grundstück teilweise von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone umgezont wurde und dadurch einen Mehrwert erfahren hat. Ferner macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, das Grundstück diene unmittelbar öffentlichen Zwecken, so dass sie von der Mehrwertabgabe befreit wäre (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> Bst. a RPG; Art. 142 Abs. 2 BauG; vgl. dazu BVR 2024 S. 51 E. 3-5). Die Beschwerdeführerin rügt hingegen zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch Verletzung der Begründungspflicht: Weder aus der Verfügung der Gemeinde noch aus den Unterlagen, auf welche sich diese stützte, sei die Mehrwertberechnung nachvollziehbar. Der vorinstanzliche Entscheid habe zu Unrecht eine Gehörsverletzung durch die Gemeinde verneint und enthalte seinerseits keine weiteren Angaben über die der Wertermittlung zugrunde liegenden Annahmen und Hypothesen (Beschwerde S. 4 ff.). Weiter rügt die Beschwerdeführerin, die in der Verfügung angewendete Methode zur Bestimmung des Planungsmehrwerts sei unzulässig und der Mehrwert sei unzulässigerweise schematisch ermittelt und der so ermittelte Planungsmehrwert nicht plausibilisiert worden (Beschwerde S. 8 ff.). Schliesslich rügt sie den Zeitpunkt, ab dem die Teuerung berechnet wurde (Beschwerde S. 14).

### 3.

**3.1** Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 21 ff. VRPG) verlangt unter anderem, dass die Behörden

und im Beschwerdefall die Rechtsmittelinstanzen die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hören, ernsthaft prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigen. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken, so dass der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 149 V 156 E. 6.1, 146 II 335 E. 5.1; BVR 2022 S. 51 E. 2.3). Der Gehörsanspruch ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sofern die Rechtsmittelinstanz den Gehörsangel nicht nachträglich heilen kann (BGE 148 IV 22 E. 5.5.2, 142 II 218 E. 2.8.1; BVR 2021 S. 285 E. 3.4.3). Daraus folgt, dass grundsätzlich die Rüge einer Gehörsverletzung vorab zu prüfen ist, weil sich bei ihrer Bejahung eine weitere Prüfung erübrigen kann.

**3.2** Im vorliegenden Fall besteht jedoch ein Konnex zwischen der Rüge der Gehörsverletzung und den materiellen Rügen: Die Begründungspflicht bezieht sich auf Aspekte, die rechtserheblich sind. Die Frage, ob die Begründungspflicht verletzt wurde, kann daher nur beantwortet werden, wenn feststeht, welche Aspekte rechtserheblich sind. Im vorliegenden Fall bezieht sich die Rüge der mangelhaften Begründung zu einem wesentlichen Teil darauf, dass die Bemessung des Planungsmehrwerts in der Verfügung der Gemeinde und im angefochtenen Entscheid nach Auffassung der Beschwerdeführerin zu generell und schematisch war und nicht auf die von ihr vorgebrachten Besonderheiten einging (vgl. hinten E. 5.2). In materieller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin, eine schematische Bewertung sei nicht zulässig. Ob die gerügte Gehörsverletzung vorliegt, kann somit erst geprüft werden, nachdem beurteilt worden ist, ob eine schematische Bewertung zulässig ist.

#### 4.

Zu prüfen ist somit zunächst die Rüge, die angewendete Methode sei unzulässig.

**4.1** 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 Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden, ist für die Bestimmung des Verkehrswerts des Landes nach der Planänderung die raumplanerisch (theoretisch) zulässige Nutzung entscheidend (BVR 2024 S. 51 E. 6.2).

**4.2** Bei der Ermittlung des Planungsmehrwerts interessiert grundsätzlich nur der Wert des Landes. Der Wert eines allenfalls darauf stehenden 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). 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 (BVR 2025 S. 25 E. 3.2). Im vorliegenden Verfahren stützt sich die Gemeinde für ihre Mehrwertveranlagung auf eine Grundstücksschätzung der C. \_\_\_\_\_ AG. Diese erläuterte das Vorgehen in den zwei Dokumenten: «Ortsplanungsrevision Köniz – Grundstücksschätzung» vom 6. März 2017 (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 4) sowie «Berechnung der Mehrwerte im Rahmen der Ortsplanungsrevision», Dezember 2019 (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 7). In beiden Dokumenten wird die Methodik dargelegt: Pro Parzelle werden zwei Marktwerte ermittelt, ein erster vor und der zweite nach der baurechtlichen Veränderung, jeweils unter Annahme eines Abbruch-Neubau-Szenarios. Die Basis für die Ermittlung der beiden Marktwerte bildet das Residualwertverfahren, wozu die folgenden Hauptschritte beschrieben werden:

(1) Ermittlung der Flächenpotenziale auf Basis der Grundstückeigenschaften und Bauordnung, (2) Berechnung der Erträge und resultierender Marktwert per Fertigstellung, (3) Berücksichtigung der Erstellungskosten (inkl. Finanzierung) und resultierender Landwert per Fertigstellung, (4) Einschätzung von Risiko und Gewinn. Im zweiten Dokument von 2019 werden zusätzlich (5) eine nichtlineare Proportionalität zwischen Landwert und Ausnützungsziffer sowie (6) eine Zuteilung der Flächenpotenziale auf baurechtlich zulässige Nutzungen berücksichtigt (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 4 S. 4 f. und 7; Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 7 S. 18 [im Folgenden: Erläuterungsbericht]; vgl. zur Residualwertmethode auch BVR 2025 S. 25 E. 3.2 f.).

**4.3** Das Verwaltungsgericht hat vor kurzem einen ähnlich gelagerten Fall beurteilt (BVR 2025 S. 25), der ebenfalls eine Mehrwertabgabe aufgrund der hier zur Diskussion stehenden Ortsplanungsrevision der EG Köniz betraf. Der Planungsmehrwert war in jenem Fall nach der gleichen Methode durch die C.\_\_\_\_\_ AG ermittelt worden. Im dortigen Verfahren hatte die Beschwerdeführerin die Residualwertmethode nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern nur geltend gemacht, dass sie im konkreten Fall den Besonderheiten der Parzelle (Ersatzneubau erst mit grosser zeitlicher Verzögerung möglich, weshalb der Mehrwert zu diskontieren sei) zu wenig Rechnung trage. Das Verwaltungsgericht hat dort ausgeführt, die Residualwertmethode sei unbestrittenermassen eine anerkannte Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, namentlich im Fall von Aufzonungen (vgl. E. 3.2 mit Verweis auf das Schweizerische Schätzerhandbuch, Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten [Hrsg.], Ausgabe 2019, S. 392). In der Folge setzte es sich hauptsächlich mit der Frage der Diskontierung auseinander (E. 3.5) und kam zum Ergebnis, der aktuellen Bebauung des Grundstücks werde im Rahmen der Abbruchkosten Rechnung getragen; darüber hinaus sei sie nicht zu berücksichtigen. Weitergehende Abklärungen zu Alter und Zustand der Gebäude seien nicht notwendig, da ein schematisches Vorgehen in der Natur der Methode liege (E. 3.6). Auch in einem anderen Verfahren hat das Verwaltungsgericht die Residualwertmethode als anerkannte Methode für die Bemessung des Planungsmehrwerts bezeichnet (BVR 2024 S. 51 E. 8.3), wobei dies auch dort nicht umstritten war.

**4.4** Im Unterschied zu den genannten Fällen kritisiert hier die Beschwerdeführerin ausdrücklich und in grundsätzlicher Weise die Anwendung der Residualwertmethode.

**4.4.1** Die Vorinstanz hat erwogen, die von der Gemeinde angewendete Methode berücksichtige verschiedene Gegebenheiten der Grundstücke. Da eine Ortsplanungsrevision Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke haben könne, sei es nicht angebracht, für jedes Grundstück ein individuell erhobenes Gutachten zu verlangen, da dies für die Gemeinde einen unzumutbaren Aufwand bedeuten würde. Zudem gehe es beim Planungsmehrwert lediglich um den Landwert, nicht um die Gebäude. Der Landwert bestimme sich insbesondere aufgrund seiner Lage und der Bebauungsmöglichkeiten. Ein schematisches Vorgehen sei dazu sinnvoll und praktisch umsetzbar und entspreche auch dem Gebot der Rechtsgleichheit. Die Residualwertmethode sei eine anerkannte Methode. Es seien keine Hinweise ersichtlich, dass die angewendete Methode den massgeblichen Grundsätzen widerspreche. Das «Gutachten» der C.\_\_\_\_\_ AG sei nachvollziehbar, schlüssig und in sich stimmig (angefochtener Entscheid E. 8.2 f., 9.2 f. und 10).

**4.4.2** Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, die Residualwertmethode sei nicht für die Landbewertung geeignet, sondern sei eine Grundlage für Investitionsentscheide. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung lehne im Enteignungsrecht die Residualwertmethode ab, da sie auf Hypothesen, Annahmen und Schätzungen beruhe, so dass das Ergebnis je nach Annahmen ganz unterschiedlich ausfallen könne. Die Rechtsprechung favorisiere daher die Vergleichswertmethode. Auf andere Methoden dürfe nur ausgewichen werden, wenn überhaupt keine Vergleichspreise erhoben werden könnten, oder zur Plausibilisierung der Vergleichswertmethode. Im vorliegenden Fall wären Vergleichspreise vorhanden. Die Gemeinde habe aber in unzulässiger Weise den Planungsmehrwert schematisch ermittelt, ohne auf die konkreten Umstände einzugehen. Die schematische Vorgehensweise erfasse nicht alle wertrelevanten Aspekte der konkreten Liegenschaft und verletze daher die Rechtsgleichheit in der Form des Anspruchs auf Ungleichbehandlung von Ungleichen. Zumindest müssten die mit der Residualwertmethode ermittelten Vergleichspreise plausibilisiert werden, da der ermittelte Landwert unrealistisch hoch sei (Beschwerde S. 8 ff.). Die Be-

schwerdeführerin stellt in diesem Zusammenhang den Beweisantrag, den Kaufvertrag betreffend ein vor kurzem verkauftes Grundstück in der Nachbarschaft zu edieren oder zumindest den Kaufpreis und die Fläche zu erfragen (Beschwerde S. 14).

**4.5** Es ist daher zu prüfen, ob die angewandte Methode zulässig ist.

**4.5.1** Art. 5 Abs. 1 RPG verlangt einen «angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile», die durch Planungen entstehen (Abs. 1), bzw. für «Planungsvorteile» oder «Mehrwerte» (Abs. 1<sup>bis</sup>), sagt aber nicht, wie diese Mehrwerte bzw. Vorteile zu bemessen sind. Nach der Rechtsprechung muss der Mehrwert wirtschaftlicher Natur sein und sich nach der Gesamtheit der Umstände bemessen. Es handelt sich dabei um einen unbestimmten Begriff des Bundesrechts, der den Kantonen einen gewissen Spielraum belässt (BGE 132 II 401 E. 2.1, 131 II 571 E. 2.1; BGer 1C\_588/2014 vom 22.6.2015 E. 4.1, 1C\_184/2014 vom 23.2.2015 E. 2.1). Nach Art. 142b Abs. 1 BauG entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung; er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Nach Art. 3 MWAR wird der Mehrwert «nach anerkannten Methoden bestimmt». Art. 120b Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) spricht vom «planungsbedingten Mehrwert, der mit einer anerkannten Methode bestimmt wird». Weder das kantonale noch das kommunale Recht enthalten nähere Angaben dazu, welche Methoden als anerkannt gelten. Der Vortrag des Regierungsrats zur Gesetzesrevision von 2016 hat dazu ausgeführt, der Mehrwert sei nach anerkannten Methoden zu ermitteln, wie sie schon heute für die Bestimmung von Verkehrswerten bestehen und namentlich im Enteignungsrecht oder im Rahmen der vertraglichen Mehrwertabschöpfung bekannt seien (Tagblatt des Grossen Rates 2016, Beilage 8 S. 47). Auch nach Literatur und Rechtsprechung gelten als anerkannte Methoden namentlich diejenigen, die im Enteignungsrecht üblich sind (BVR 2024 S. 51 E. 6.2; VGE 2022/348 vom 21.10.2024 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 142-142f N. 11; Etienne Poltier, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 5 N. 52; Beat Stalder, Aktuelle Fragen im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen – eine Baustellenbesichtigung, in: in dubio 1/2023 S. 20 ff., 24).

**4.5.2** Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Enteignungsrecht ist der zu entschädigende Verkehrswert primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen, sofern eine genügende Zahl von Objekten ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung steht. An diese Voraussetzungen dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 I 168 E. 3a). Die Vergleichsmethode wird als geeignet beurteilt, auch wenn nur wenige Vergleichsobjekte vorliegen (BGer 1C\_42/2023 vom 25.3.2024 E. 6.3 und 6.4, 1C\_266/2011 vom 20.10.2011 E. 4.2). Das gilt zumindest für den Landwert bzw. für unüberbaute Grundstücke (BGE 122 II 337 E. 5a; BGer 1C\_42/2023 vom 25.3.2024 E. 6.3, 1C\_473/2017 vom 3.10.2018 E. 3.4, 1C\_329/2014 vom 5.1.2015 E. 3), während die Gebäude auch anhand von Baukosten unter Berücksichtigung anderer Aspekte wie Altersentwertung (BGE 122 II 337 E. 6) oder aufgrund des Realwerts oder Ertragswerts (BGE 134 II 49 E. 15.1) bewertet werden können. In der Praxis wird aber auch für überbaute Objekte oft die Vergleichswertmethode angewendet (Dolder/Frey, in Zweifel/Beusch/Oesterhelt [Hrsg.], Immobiliensteuern, 2021, § 6 N. 35; Javier Gonzalez Patallo, Die Berechnung der Mehrwertabgabe, 2023, S. 37). Demgegenüber hat das Bundesgericht verschiedentlich zur Vorsicht bei der Anwendung der Lageklassenmethode gemahnt. Es ist stets sorgfältig zu prüfen, ob diese Schätzungsmethode den Eigenheiten des Enteignungsobjekts gerecht zu werden vermag oder ob sie allenfalls nur zu einer Grobkontrolle der nach anderen Methoden ermittelten Resultate beizuziehen ist (BGE 134 II 49 E. 15.2, 131 II 458 E. 5.1, 128 II 74 E. 5c/bb, 122 I 168 E. 3b/cc). Die Lageklassenschlüssel sind in verschiedener Hinsicht zu undifferenziert und belassen einen sehr weiten Spielraum des Ermessens, was je nach den getroffenen Annahmen zu sehr unterschiedlichen Werten führen kann (BGE 134 II 49 E. 15.4; BGer 1C\_42/2023 vom 25.3.2024 E. 6.3, 1C\_266/2011 vom 20.10.2011 E. 4.2). Das Bundesgericht hat auch nicht beanstandet, dass ein kantonales Gericht die Anwendung der Residualwertmethode ablehnte und stattdessen die Vergleichswertmethode anwendete (BGer 1C\_42/2023 vom 25.3.2024 E. 6.2 und 6.4 f.). Die Vergleichswertmethode wird ebenfalls in anderen Zusammenhängen als massgeblich bezeichnet, so etwa im Rahmen der erbrechtlichen Ausgleichung (BGE 133 III 416 E. 6.3.3). Anerkannt hat das Bundesgericht im Enteignungsrecht auch öko-

nometrische oder hedonische Modelle, bei denen viele preisbestimmende Eigenschaften unter Berücksichtigung zahlreicher Vergleichsobjekte, die auf dem freien Markt gehandelt worden sind, durch ein statistisches Verfahren (Regressionsverfahren) ermittelt und quantifiziert werden. Es handelt sich um eine Art Vergleichsverfahren, wobei aber nicht die Liegenschaften selbst verglichen werden, sondern deren preisbestimmende Eigenschaften. Dabei ist allerdings die Datenerhebung sehr aufwändig und kostspielig und die Datenbasis muss sehr breit sein. Die Methode ermöglicht damit eine gleichmässige Bewertung in einer Grosszahl von Fällen, sofern das zu bewertende Objekt die gleichen Haupteigenschaften aufweist wie die erfassten Vergleichsobjekte. Dies trifft bei den am häufigsten gehandelten Immobilien in der Regel zu, nicht dagegen bei Sonderobjekten. Bei diesen muss einzelfallweise, z.B. durch Augenschein, den modellmässig nicht erfassten Eigenschaften Rechnung getragen werden (BGE 138 II 77 E. 8.5, 134 II 49 E. 16).

**4.5.3** Insgesamt trifft es zu, dass das Bundesgericht im Enteignungsrecht eine gewisse Präferenz für die Vergleichswertmethode hat, ohne allerdings andere Methoden auszuschliessen. Indessen ist die Problemstellung im Enteignungsrecht nicht die gleiche wie beim Planungsmehrwert. Im Enteignungsrecht geht es darum, den aktuellen Wert des enteigneten Grundstücks zu vergüten. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung darf nur berücksichtigt werden, wenn sie bereits bestanden hat oder in nächster Zukunft eingetreten wäre (BGE 134 II 49 E. 13.1). Bei der Ermittlung des Planungsmehrwerts geht es hingegen darum, zwei Grundstückswerte zu vergleichen, von denen der eine, nämlich die planungsbedingte bessere Nutzung des Grundstücks, in der Zukunft liegt und damit zwangsweise hypothetisch ist. Da die Mehrwertabgabe bereits vor der Realisierung festgelegt wird, muss der Mehrwert zwangsläufig geschätzt werden (Toni Amonn, in Zweifel/Beusch/Oesterhelt [Hrsg.] Immobiliensteuern, 2021, § 27 N. 85). Insofern sind gewisse Annahmen oder Unschärfen in Bezug auf diese künftige bessere Nutzung unvermeidlich.

**4.5.4** Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit der Planungsmehrwertabgabe ausgeführt (BGer 1C\_588/2014 vom 22.6.2015 E. 5.1.2):

«Selon la jurisprudence cantonale confirmée par le Tribunal fédéral, le caractère majeur de l'avantage procuré par la mesure d'aménagement doit être apprécié au regard de la variation réelle et concrète de la valeur

de l'immeuble en cause et non dans l'abstrait. Est déterminante la possibilité effective d'utiliser la parcelle pour la construction d'une manière conforme à la zone dont elle fait désormais partie (arrêt 1C\_290/2007 du 28 janvier 2008, consid. 4). Cette valeur objective s'estime par comparaison du prix du terrain avant et après la mesure d'aménagement, en s'appuyant sur des critères objectifs. En cas de vente, l'estimation ne peut se baser uniquement sur les prix effectivement payés, ni sur la valeur cadastrale (ATF 132 II 401 consid. 2.1).»

Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass nur konkrete Vergleichspreise massgebend wären. Zudem bezieht sich diese Aussage auf die Rechtsprechung eines bestimmten Kantons, während Art. 5 RPG den Kantonen einen Spielraum belässt (vorne E. 4.5.1). Die Literatur zur Planungsmehrwertabgabe geht denn auch einhellig davon aus, dass verschiedene Methoden in Frage kommen, um den Mehrwert zu ermitteln (Urs Eymann, Grundsätze zur Ermittlung des Planungsmehrwerts nach Art. 5 RPG, in ZBI 2015 S. 167 ff., 172 f.; ders., Einzelaspekte zum Planungsmehrwertausgleich, in KPG-Bulletin 2018 S. 94 ff., 97; Javier Gonzalez Patallo, a.a.O., S. 36 ff.; Marco Koletsis, Planungsmehrwert gemäss Vorlage zum zürcherischen MAG, in PBG aktuell 2/2018 S. 5 ff., 11; Heinz Lanz, Die Mehrwertermittlung aus der Sicht des Bewerter, in: in dubio 1/2023 S. 28 ff.; Christa Perregaux DuPasquier, Mit einer Vielzahl von Methoden zu einem objektiven Ergebnis, in Inforum 1/2020 S. 4 ff., 7; 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. 24 f.).

**4.5.5** Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Residualwertmethode sei primär eine Grundlage für Investitionsentscheide (Beschwerde S. 8 f. mit Verweis auf Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 211; vgl. auch Dolder/Frey, a.a.O., § 6 N. 52; Javier Gonzalez Patallo, a.a.O., S. 51). Dies spricht allerdings nicht gegen die Verwendung für die Bemessung von Planungsmehrwerten. Denn auch Investitionsentscheide werden unter Zugrundelegung von Wertüberlegungen getroffen. Die hier angewendete Methode ermittelt den Marktwert der überbauten Liegenschaft und zieht davon die Baukosten ab (vorne E. 4.2). Daraus resultiert prinzipiell der Landwert, der für die Bemessung der Mehrwertabgabe massgebend ist (vorne E. 4.1). Die Residualwertmethode wird in der Literatur zwar als nicht geeignet bezeichnet für die Bewertung von Land, wohl aber für überbaute Liegenschaften (Francesco Canonica, a.a.O., S. 210 f.). Bei der Mehrwertabgabe geht es zumindest bei einem der beiden zu vergleichenden Werte

immer um (hypothetisch) überbaute Liegenschaften, so dass auch in diesem Zusammenhang die Methode als zulässig betrachtet wird (Javier Gonzalez Patallo, a.a.O., S. 49 ff.; Heinz Lanz, a.a.O., S. 29; Beat Stalder, a.a.O., S. 24). Das Verwaltungsgericht hat denn auch die Residualwertmethode als zulässige Methode für die amtliche Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern bezeichnet (BVR 2013 S. 331 E. 4.3). Im Zusammenhang mit der steuerlichen Bewertung hat das Bundesgericht die Residualwertmethode als geeignet betrachtet im Fall einer Privatentnahme, bei welcher der entnommene Vermögenswert nach der Erwerbsaufgabe anders genutzt wurde als bisher. Dabei wurde der Nutzwert der Liegenschaft unter der Prämisse der ins Auge gefassten zukünftigen Nutzung ermittelt und von diesem wurden die dafür erforderlichen Kosten abgezogen (BGer 2C\_662/2020 vom 22.3.2021 E. 3.2.2). Um eine vergleichbare Fragestellung geht es auch bei der Bemessung des Planungsmehrwerts: Die aktuelle Nutzung muss mit einer zukünftig möglichen Nutzung verglichen werden, welche zwar Investitionen verlangt, aber dafür auch einen höheren Ertrag abwirft.

**4.5.6** Zutreffend ist, dass das Ergebnis der Residualwertmethode stark von den getroffenen Annahmen abhängt und auch schon kleine Änderungen bei einzelnen Annahmen insgesamt zu erheblich unterschiedlichen Ergebnissen führen können (vgl. das Beispiel bei Francesco Canonica, a.a.O., S. 215 f.). Zudem folgt – wie die C.\_\_\_\_\_ AG in ihrem Erläuterungsbericht selber ausführt (S. 4) – die Methode einem schematischen Vorgehen, welches die wesentlichen wertrelevanten Faktoren berücksichtigt, aber eine pragmatische Schätzung darstellt mit entsprechenden Vereinfachungen, welche nicht sämtliche Eigenheiten jeder einzelnen Parzelle berücksichtigen kann und zudem Schätzunsicherheiten beinhaltet. Die Vorinstanz rechtfertigt ein solch schematisches Vorgehen damit, dass es für die Gemeinde einen unzumutbaren Aufwand bedeuten würde, für jedes Grundstück ein individuell erhobenes Gutachten zu verlangen. Diese Überlegung ist nachvollziehbar, zumal wenn es um die Gesamtrevision der Ortsplanung in einer grösseren Gemeinde geht, von der zahlreiche Liegenschaften betroffen werden. Das Verwaltungsgericht hat denn auch im zitierten Urteil BVR 2025 S. 25 ausgeführt, ein schematisches Vorgehen liege in der Natur der Methode, weshalb weitergehende

Abklärungen (im konkreten Fall: zu Alter und Zustand der Gebäude) nicht notwendig seien (E. 3.6). Das Bundesgericht anerkennt im Enteignungsrecht ebenfalls ein schematisches Vorgehen, wenn eine grosse Zahl von Objekten zu bewerten ist (BGE 138 II 77 E. 8.5.1, 134 II 160 E. 13). Allerdings ist den örtlichen Gegebenheiten oder besonderen Merkmalen Rechnung zu tragen (BGE 134 II 160 E. 14.3).

**4.5.7** Auch bei anderen Abgaben erfolgt die Bemessung häufig aufgrund schematischer Vorgaben. So werden Kausalabgaben (z.B. Anschlussgebühren oder -beiträge, Abfallgebühren usw.) oft anhand bestimmter abstrakter Kriterien wie Geschossfläche, Gebäudeversicherungswert und dgl. bemessen. Ein schematisches Vorgehen kann methodenimmanent dazu führen, dass den Besonderheiten bestimmter Liegenschaften nicht Rechnung getragen wird. Nach der Rechtsprechung ist aber namentlich bei kostenabhängigen Kausalabgaben aus Praktikabilitätsgründen eine gewisse Schematisierung oder Pauschalierung zulässig (BVR 2024 S. 208 E. 6.4; BGE 138 II 111 E. 5.3.4, 132 II 371 E. 2.1; BGer 9C\_718/2022 vom 8.6.2023, in URP 2023 S. 539 E. 6.2). Bei der Bemessung solcher Gebühren müssen nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der Inanspruchnahme der Leistung beeinflussen. Eine solche Schematisierung führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren ausser Acht bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Leistungen auswirken (BGer 2C\_533/2022 vom 12.12.2022 E. 4.3.2, 2C\_1054/2013 vom 20.9.2014, in ZBI 2015 S. 483 E. 6.1). Im Einzelfall ist ein Abgehen von einer solchen Schematisierung nur angezeigt, wenn die schematischen Kriterien aufgrund der Besonderheiten des konkreten Falls zu unhaltbaren Ergebnissen oder zu Unterschieden führen, die sich nicht mehr sachlich begründen lassen (BGE 125 I 1; BGer 2C\_533/2022 vom 12.12.2022 E. 4.3.2, 2C\_1027/2020 vom 4.5.2022 E. 7.2, 2C\_1054/2013 vom 20.9.2014, in ZBI 2015 S. 483 E. 6.4; vgl. auch BVR 2024 S. 208 E. 6.6 f.). Dies rechtfertigt sich insbesondere auch dadurch, dass solche Gebühren insgesamt in der Regel eher bescheiden sind und zudem durch das Kostendeckungsprinzip, Verursacherprinzip oder Äquivalenzprinzip in der Höhe begrenzt werden.

**4.5.8** Etwas anders verhält es sich bei Abgaben, die ohne Gegenleistung erbracht werden, namentlich bei den Vermögenssteuern: Der steuerrechtlich massgebende Verkehrswert (Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]; Art. 48 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]) kann mit verschiedenen Methoden bemessen werden (Dolder/Frey, a.a.O., § 6 N. 33). Die verschiedenen Methoden führen oft zu unterschiedlichen Ergebnissen, weshalb sich der Wert eines Grundstücks nicht exakt bestimmen lässt (Dolder/Frey, a.a.O., § 6 N. 31; Javier Gonzalez Patallo, a.a.O., S. 33; Martin Kocher, in Zweifel/Beusch/Oesterhelt [Hrsg.], Immobiliensteuern, 2021, § 28 N. 509). Vielmehr ist der abgaberechtliche Verkehrswert in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert (BGE 148 I 210 E. 4.4.3, 131 I 291 E. 3.2.2, 128 I 240 E. 3.2.1, 124 I 193 E. 4A; BGer 2C\_68/2021 vom 22.2.2021 E. 3.3.2). Mit jeder Schätzung ist, unabhängig von der angewendeten Methode, zwangsläufig eine Streuung und Ungenauigkeit verbunden, die plus/minus zehn Prozent oder noch mehr beträgt (BGE 148 I 210 E. 4.4.4, 128 I 240 E. 2.6). Das Bundesgericht anerkennt trotzdem, dass die Steuerbehörden bei der Bewertung des unbeweglichen Vermögens zu Schematisierungen und Pauschalierungen greifen dürfen. Solche sind im Abgaberecht, das als Massenverwaltungsrecht ausgestaltet ist, aus praktischen und veranlagungsökonomischen Gründen unvermeidlich und in einem gewissen Ausmass zulässig, auch wenn dabei die rechtsgleiche Behandlung nicht durchwegs gewährleistet ist (BGE 148 I 210 E. 4.4.4, 140 II 167 E. 5.5.2, 131 I 291 E. 3.2.2). Allerdings darf dies nicht im Ergebnis dazu führen, dass ein Wert besteuert wird, der so gar nicht besteht. Der schematisch berechnete Steuerwert ist deshalb massvoll zu bemessen, aufgrund vorsichtiger Schätzungen, die der zwangsläufigen Unsicherheit der Bewertung Rechnung tragen, auch wenn daraus Steuerwerte resultieren, die im Durchschnitt unterhalb des effektiv realisierbaren Verkehrswerts liegen, jedenfalls soweit sich der niedrigere Ansatz durch die Ungenauigkeit der Schätzung sachlich rechtfertigen lässt (BGE 148 I 210 E. 4.4.7, 124 I 145 E. 6c, 124 I 193 E. 4b). Würde die generelle Bewertungsregelung so festgelegt, dass der Steuerwert im Durchschnitt 100 Prozent des Verkehrswerts beträgt, käme der Steuerwert in einer gewissen Zahl von Fällen höher zu liegen als der Verkehrswert.

Damit würde ein Vermögenswert besteuert, der so gar nicht besteht, was verfassungswidrig wäre (BGE 148 I 210 E. 4.4.7, 128 I 240 E. 3.3.1 und 3.4.1, 124 I 193 E. 4b). Im Zweifelsfall sind daher die Bewertungen so vorzunehmen, dass sie generell im Ergebnis nicht zu höheren Werten als den effektiven Verkehrswerten führen. Entsprechend diesen Grundsätzen wird denn auch im bernischen Recht zwar bei der amtlichen Bewertung von Grundstücken zu steuerlichen Zwecken ein schematisches Vorgehen angewendet (Art. 56 ff. und 182 StG), wobei aber der Steuerwert massvoll festzulegen ist (Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG). Zudem müssen Umstände berücksichtigt werden, die dazu führen, dass ein formelhaft errechneter Wert nicht realisiert werden kann, so wenn ein Grundstück gestützt auf öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht überbaut werden darf (Art. 59 StG).

**4.5.9** Die abgaberechtliche Einordnung der Planungsmehrwertabgabe ist umstritten (vgl. Toni Amonn, a.a.O., § 27 N. 12 ff.). Jedenfalls handelt es sich nicht um eine kostenabhängige Abgabe (BGE 142 I 177 E. 4.3.1, 121 II 138 E. 3d, 105 Ia 134 E. 5b/c). Das Bundesgericht hat sie zwar nicht als Steuer bezeichnet, da sie nicht voraussetzungslos erhoben werde (BGE 142 I 177 E. 4.3.1, 121 II 138 E. 3c und 4a, 105 Ia 134 E. 5b). Das ist aber zu relativieren: Auch eine Steuer knüpft immer an die Verwirklichung eines Steuertatbestandes an und ist in diesem Sinn nicht voraussetzungslos. So ist die Grundstückgewinnsteuer an die Voraussetzung geknüpft, dass ein Grundstücksgewinn erzielt wurde. Wenn die Mehrwertabgabe an die Voraussetzung geknüpft ist, dass ein Planungsmehrwert erzielt wurde, ist dies kein entscheidender Unterschied. Zudem erreicht die Mehrwertabgabe eine beträchtliche Höhe. Das Bundesgericht behandelt denn auch die Mehrwertabgabe in Bezug auf die Steuerbefreiung der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) analog wie die Grundstückgewinnsteuer (BGE 121 II 138 E. 4b). Auch in Bezug auf das Legalitätsprinzip wendet das Bundesgericht auf die Mehrwertabgabe steuerrechtliche Grundsätze an (BGE 105 Ia 134 E. 5b). Schematische Bemessungsmethoden sind mit diesen Grundsätzen nicht unvereinbar. Sie müssen aber – analog wie die amtliche Bewertung von Grundstücken – sicherstellen, dass sie nicht in genereller Weise zu überhöhten Werten führen (vorne E. 4.5.8). Zudem muss der betroffenen Grundeigentümerschaft der Nachweis offenstehen, dass aufgrund der konkreten Umstände der schematisch bemessene Wert

im Einzelfall zu hoch ist (Marco Koletsis, a.a.O., S. 12 f.; vgl. auch vorne E. 4.5.2). Als solche Besonderheiten werden in der Literatur z.B. privat- oder öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen (etwa aus Denkmalschutzgründen usw.) genannt (Toni Amonn, a.a.O., § 27 N. 38; ders., Probleme der Mehrwertabgabe, in: in dubio 1/23 S. 12 ff., 15; Dolder/Frey, a.a.O., § 6 N 30; Marco Koletsis, a.a.O., S. 19 f.) oder in besonders gelagerten Fällen auch Lage, Ausstattung, Erschliessung, Bodenqualität usw. (Marco Koletsis, a.a.O., S. 20).

**4.6** Insgesamt ergibt sich, dass die Residualwertmethode grundsätzlich eine anerkannte Methode für die Bemessung der Planungsmehrwerte ist und dass auch eine gewisse Schematisierung zulässig ist. Dabei muss jedoch sichergestellt sein, dass nicht Mehrwerte erfasst werden, die effektiv gar nicht erzielt werden können. Dazu muss die Bemessung generell entsprechend ausgestaltet werden und den Besonderheiten der einzelnen Liegenschaften angemessen Rechnung tragen. Einwände, die sich gegen die generellen Annahmen in der angewendeten Methode richten oder die einfallbezogene Umstände geltend machen, welche dazu führen, dass die schematisch errechneten Werte zu hoch sind, betreffen demnach rechtserhebliche Elemente, die im Einzelfall überprüft werden können.

## **5.**

Im Folgenden ist nun zu prüfen, ob die Vorinstanzen bezüglich rechtserheblicher Aspekte ihre Begründungspflicht verletzt haben und welche Folgen sich daraus gegebenenfalls für die materielle Beurteilung der Streitsache ergeben.

**5.1** Mit Schreiben vom 3. April 2017 hatte die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin auf die laufende Ortsplanungsrevision hingewiesen und ausgeführt, durch die vorgesehene Nutzungsverbesserung werde ein planerischer Mehrwert entstehen, der auszugleichen sei (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 1). Beigelegt war ein Entwurf für eine Mehrwertabgabeverfügung, die einen Planungsmehrwert von Fr. 1'890'019.-- annahm (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 2), gestützt auf ein «Gutachten» der

C. \_\_\_\_\_ AG. Dieses «Gutachten» bestand einerseits aus dem 16-seitigen Erläuterungsbericht (vgl. vorne E. 4.2), welcher allgemein die Methode erläuterte, andererseits aus einer A4-Seite, welche konkret die Parzelle der Beschwerdeführerin betraf und den erwähnten Mehrwert auswies (per 31.12.2016; Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 3). Es wurden folgende Werte angegeben:

<b>Landwertermittlung</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>Potenzielle Nutzung</b>
Maximale Hauptnutzfläche in m <sup>2</sup>	96	1'695
Landwert der Mutationsfläche per 31.12.2016	365'181	2'255'200
Landwert pro m <sup>2</sup> Mutationsfläche	138	851
Mehrwert per 31.12.2016		1'890'019
Mehrwert pro m <sup>2</sup> Mutationsfläche		714

Mit Schreiben vom 7. Juli 2020 teilte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine angepasste Schätzung mit (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 5), umfassend das Dokument «Berechnungen der Mehrwerte im Rahmen der Ortsplanungsrevision» (vorne E. 4.2) und eine parzellenbezogene A4-Seite mit folgenden Angaben (Bewertungsstichtag 12.12.2019; Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 6):

<b>Flächenberechnung</b>	<b>vor OPR</b>	<b>nach OPR</b>
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	18'817	18'817
Mutationsfläche [m <sup>2</sup> ]	2'649	2'649
Max. realisierbare Hauptnutzfläche [m <sup>2</sup> HNF]	192	1'695
davon Verkauf [m <sup>2</sup> HNF]	0	0
davon Gewerbe [m <sup>2</sup> HNF]	0	0
davon Büro [m <sup>2</sup> HNF]	0	0
davon Wohneigentum [m <sup>2</sup> HNF]	192	1'695
davon Mietwohnen [m <sup>2</sup> HNF]	0	0
<b>Mehrwertberechnung</b>		
Marktwert per Fertigstellung [CHF]	-	12'023'200
Erstellungskosten BKP 0-5 [CHF]	-	8'371'498
Risiko/ Gewinn [CHF]	-	938'105
Reduktionsfaktor Ausnutzung (gerundet)	0.99094	0.92002

Spezialthemen

*Die heutige Hauptnutzfläche wurde aus dem GWR übernommen\* Die max. realisierbare Hauptnutzfläche nach OPR wurde durch die implizite Ausnutzungsziffer limitiert.\**

#### Mehrwertermittlung

Landwert der Mutationsfläche [CHF]	254'424	2'496'555
Landwert [CHF/m <sup>2</sup> Mutationsfläche]	96	942
Abgabebestimmender Mehrwert (per Realisierung)	<b>2'242'100 CHF</b>	

Darin wurde ein Mehrwert von Fr. 2'242'100.-- ausgewiesen. Im Begleitschreiben führte die Gemeinde aus, da der ausgewiesene Mehrwert aus der ersten Bewertung in der definitiven Verfügung nicht höher ausfallen dürfe, werde der Wert aus der ersten Schätzung übernommen. Die Beschwerdeführerin gab zudem der Beschwerdeführerin Gelegenheit zur Stellungnahme oder zu einer persönlichen Besprechung. In den Akten findet sich ein Schreiben der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin vom 23. Oktober 2020, worin diese auf eine Sitzung vom 4. September 2020 verweist, an der die angepasste Schätzung erläutert worden sei. Im Schreiben führt der Rechtsvertreter aus, dass sich die Schätzung aufgrund verschiedener Aspekte nicht halten lasse. Es werde ein Hauptnutzfläche von 1'695 m<sup>2</sup> angenommen, was einer Ausnutzung von 0,85 entspreche. Es sei fraglich, ob diese Ausnutzung unter Berücksichtigung von Spiel-, Verkehrs- und Parkierungsflächen realisiert werden könne. Weiter gehe die Schätzung davon aus, dass Wohneigentum realisiert werde und der Marktwert der Eigentumswohnungen überdurchschnittlich hoch sei. Das sei nicht realistisch, da der Standort unattraktiv und für Wohneigentum ungeeignet sei (Hangneigung gegen Norden, Umgebung und Aussicht geprägt von Industrie und Verkehrsinfrastruktur mit

entsprechenden Immissionen). Die Beschwerdeführerin schlug vor, dass der Erlass der Abgabeverfügung vorläufig zurückgestellt und nach der Ortsplanungsrevision eine Neuschätzung vorgenommen werde (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nr. 9). Nachdem die Ortsplanungsrevision beschlossen und genehmigt worden war, stellte die Gemeinde der Beschwerdeführerin am 1. März 2023 die definitive Abgabeverfügung zu, worin wie im ersten Verfügungsentwurf ein Planungsmehrwert von Fr. 1'890'019.-- zugrunde gelegt wurde (Vorakten Gemeinde 3A2 Dokument Nrn. 11 [im Folgenden: Verfügung vom 1.3.2023]). Der Verfügung beigelegt waren die Mehrwertberechnungen per 31. Dezember 2016 und 12. Dezember 2019 – von der Gemeinde als «Gutachten» bezeichnet – sowie der Erläuterungsbericht der C.\_\_\_\_\_ AG vom Dezember 2019. In der Begründung der Verfügung wurde auf diese Gutachten verwiesen und kurz auf die Einwände der Beschwerdeführerin zur angepassten Schätzung eingegangen (Verfügung vom 1.3.2023 Ziff. II.A.6): Es gelte eine Geschossflächenziffer von 0,8. C.\_\_\_\_\_ AG rechne mit einem Flächeneffizienzgrad von 0,8. Daraus resultiere eine Hauptnutzfläche von 1'695 m<sup>2</sup>, was in der Praxis erreicht werden könne. Sodann bestünden am B.\_\_\_\_\_weg heute bereits fünf Liegenschaften im Stockwerkeigentum, so dass davon ausgegangen werden könne, dass Wohneigentum an diesem Standort durchaus marktfähig sei. Zusammenfassend kam die Gemeinde zum Schluss, dass diese Einwände nicht zu einer weiteren Anpassung des Mehrwerts führen; das Gutachten sei nachvollziehbar und schlüssig, so dass keine triftigen Gründe vorlägen, davon abzuweichen (Verfügung vom 1.3.2023 Ziff. II.A.7).

**5.2** In der Beschwerde an das Regierungsstatthalteramt rügte die Beschwerdeführerin zunächst, der Schätzung vom 31. Dezember 2016 könne nicht nachvollziehbar entnommen werden, wie die Gemeinde auf die beiden Werte komme, deren Differenz den planungsbedingten Mehrwert ausmacht (aktuelle und potenzielle Nutzung des «Landwerts der Mutationsfläche per 31.12.2016»; vgl. vorne E. 5.1) bzw. wie die Berechnung dieser Werte im Einzelnen erfolgt sei. Darin liege eine nicht heilbare Gehörsverletzung, weshalb die angefochtene Verfügung aufzuheben sei (Beschwerde vom 30.3.2023, S. 6 f.). Sodann kritisierte sie in genereller Weise die angewendete Schätzmethode. Selbst wenn die Residualwertmethode zulässig wäre, könne im vorliegenden Fall nicht auf deren Ergebnis abgestellt werden. Eine

bloss schematische Wertermittlung stelle keine anerkannte Methode dar. So sei nicht erkennbar, ob die Wertermittlungen dem Umstand Rechnung tragen, dass Teile der eingezonten Fläche in einem Gefahrengebiet liegen, und die unattraktive Lage der Parzelle werde nicht berücksichtigt. Gemäss den Erläuterungen von C. \_\_\_\_\_ AG werde als Bestnutzung Wohneigentum angegeben. Dies könne angesichts eines Mietwohnungsanteils in Köniz von über 67 Prozent nicht richtig sein. Zudem lägen die vorteilhaften Lagen für Wohneigentum nicht nahe beim Industriegebiet im Wangental. Die Ausführungen in der Verfügung der Gemeinde, wonach sich am B. \_\_\_\_\_ weg fünf Liegenschaften im Stockwerkeigentum befänden, seien falsch. Nur eine Liegenschaft sei im Stockwerkeigentum, die anderen vier seien Mietwohnungen. Die Lage sei unattraktiv (Aussicht auf Parkplätze, Industriebauten und Verkehrsanlagen). Eine Erschliessung von Süden her mindere die Attraktivität zusätzlich. Zudem gelte gemäss Planung eine gemischte Nutzung, also sei die Lage offenbar auch nach Auffassung der Planungsbehörde nicht für reine Wohnnutzung geeignet. Sodann habe die Gemeinde auf Angebotspreise abgestellt, die nicht mit Transaktionspreisen gleichzusetzen seien. Schliesslich werde der gemäss Schätzung resultierende Quadratmeterpreis von Fr. 714.-- nicht mit Vergleichspreisen plausibilisiert. Sie – die Beschwerdeführerin – habe im Jahr 2009 die östlich der streitbetroffenen Parzelle gelegene Parzelle zu Fr. 285.--/m<sup>2</sup> verkauft. Auf der gegenüberliegenden Seite des Wangentals sei vor kurzem eine Parzelle überbaut worden. Aus dem entsprechenden Kaufvertrag würde sich ein weiterer Vergleichspreis ergeben. Es werde daher die Edition des Kaufvertrags oder zumindest die Erfragung des Kaufpreises beantragt. Schliesslich rügte die Beschwerdeführerin, die Gemeinde habe zu Unrecht auf die Bindung an Gutachten verwiesen. Die korrekte Ermittlung des Verkehrswerts sei Rechtsfrage, zudem sei vorliegende Schätzung nicht schlüssig und nachvollziehbar (Beschwerde vom 30.3.2023, S. 7 ff.).

**5.3** Im angefochtenen Entscheid verweist die Regierungsstatthalterin auf die Entwürfe der Abgabeverfügung, die gemeinsame Besprechung vom 4. September 2020, die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 23. Oktober 2020 und die Ausführungen in der angefochtenen Verfügung, die sich mit den Einwänden der Beschwerdeführerin auseinandersetze und die Berechnung der Hauptnutzfläche und die Marktfähigkeit kurz ausführe. Das

rechtliche Gehör sei nicht verletzt (E. 6). Alsdann erwägt sie, die schematische Berechnung sei zulässig (E. 8), ebenso die Residualmethode (E. 9). Schliesslich führte sie Folgendes aus:

«10.3 [...] Wie vorstehend aufgezeigt, ist im ersten Gutachten der C.\_\_\_\_\_ AG der Mehrwert nach einer anerkannten Methode ermittelt worden. Es gelingt der Beschwerdeführerin nicht, im Hinblick auf die Beurteilung der Bewertungsmethode und dem schematischen Vorgehen hinreichende Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens zu erwecken. In welchem Mass einzelne Umstände zu berücksichtigen sind, ist eine Abwägungsfrage, bei deren Beurteilung das Regierungsstatthalteramt grundsätzlich mit Zurückhaltung vorzugehen hat, um das Resultat durch die Korrektur eines Einzelpunktes nicht zu verfälschen.

10.4 Insgesamt ist das erste Gutachten der C.\_\_\_\_\_ AG nachvollziehbar, schlüssig und in sich stimmig. Gründe, davon abzuweichen sind nicht ersichtlich, weshalb auf dieses Gutachten abzustellen ist. Auch deswegen erübrigt sich eine weitergehende Plausibilisierung des Gutachtens.»

**5.4** Die Beschwerdeführerin rügt vor Verwaltungsgericht, weder die Verfügung vom 1. März 2023 noch die «Gutachten», die dieser zugrunde liegen, würden angeben, wie die zwei massgebenden Landwerte (aktuelle und potenzielle Nutzung; vorne E. 5.1) ermittelt worden seien. Der Bericht der C.\_\_\_\_\_ AG erläutere in allgemeiner Weise das generelle Vorgehen und enthalte eine nach Nutzungen gegliederte Tabelle der Baukosten und eine Grafik des Risikoverlaufs. Hingegen lasse sich den Unterlagen nicht entnehmen, wie die einzelnen Faktoren für die Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ konkret ermittelt worden seien. Die angenommenen Landwerte vor und nach der Planungsmassnahme könnten daher nicht nachvollzogen werden. Die in der Verfügung vom 1. März 2023 (Ziff. II.A.6) enthaltenen Hinweise zu ihren Einwänden würden keine Klarheit schaffen und seien zudem unrichtig. Insgesamt werde ihr – der Beschwerdeführerin – damit verunmöglicht, Einwände im Hinblick auf die inhaltliche Richtigkeit der Landwerte zu erheben. Der angefochtene Entscheid verneine die Gehörsverletzung zu Unrecht und erweise sich seinerseits als rechtsfehlerhaft, zumal auch er keine weiteren Angaben über die der Wertermittlung zugrunde liegenden Annahmen enthalte.

**5.5** Das erste Berechnungsblatt per 31. Dezember 2016 enthält nur die maximale Hauptnutzfläche und die Landwerte bei aktueller und potenzieller Nutzung, dasjenige per 12. Dezember 2019 zudem die Angabe, dass für die Hauptnutzfläche Wohneigentumsnutzung angenommen wurde, die Erstellungskosten BKP 0-5, den Risikoabzug und den Reduktionsfaktor Ausnut-

zung (vorne E. 5.1). Entgegen der Beschwerdeführerin ist auch dieses zweite Berechnungsblatt bei der Ermittlung des Mehrwerts einzubeziehen, da sich die Verfügung grundsätzlich auf diese zweite Berechnung stützte und nur deshalb den ersten Wert veranlagte, um nicht über den Wert im ursprünglichen Verfügungsentwurf hinauszugehen. Zwar trifft zu, dass aus diesen Blättern für sich allein nicht nachvollziehbar ist, wie die Werte zustande gekommen sind. Aus dem Erläuterungsbericht ist jedoch ersichtlich, wie die Flächenpotenziale berechnet und welche Ausnützungsziffern zugrunde gelegt wurden (S. 21). Sodann wird dargelegt, welche Mikrolagen für die einzelnen Gebiete der Gemeinde Köniz angenommen wurden (S. 22). Weiter werden die zugrunde gelegten Erstellungskosten (S. 23) und eine Formel für die nichtlineare Proportionalität zwischen Landwert und Ausnützungsziffer angegeben (S. 25). Schliesslich wird die Nutzungsbestimmung erläutert (S. 25). Aus all diesen Angaben lässt sich der angenommene Wert weitgehend nachvollziehen. Einzelne Faktoren sind zwar nur sehr summarisch begründet, so die Entwicklungsrisiken (S. 24). Hinzu kommt aber, dass die Beschwerdeführerin Gelegenheit zu einer mündlichen Besprechung mit der Gemeinde hatte. Auch wenn der Inhalt dieser Besprechung nicht aktenkundig ist, kann doch davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführerin das Vorgehen hinreichend klar erläutert wurde. Sie hat denn auch in ihrer schriftlichen Stellungnahme vom 23. Oktober 2020 nicht beanstandet, dass ihr die Herleitung der Werte nicht klar sei, sondern sie hat inhaltlich Stellung zu einigen Punkten genommen, zu denen sich die Gemeinde in der Verfügung geäussert hat. Die Beschwerdeführerin hat sodann in der Beschwerde an das Regierungsstatthalteramt sehr wohl materiell argumentiert (vgl. vorne E. 5.2) und zeigt damit, dass sie in der Lage war, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die Gemeinde hat eine hinreichende Begründung gegeben und keine Gehörsverletzung begangen. Die Frage der Heilung einer Gehörsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren stellt sich demnach nicht.

**5.6** Hingegen erweist sich die Begründung im angefochtenen Entscheid als teilweise mangelhaft. Der Entscheid äussert sich zwar zu den Einwänden gegen die anwendbare, angeblich zu schematische Methode (E. 8 und 9). Er geht aber mit keinem Wort auf die Rüge ein, die angenommene Bestnutzung Wohneigentum könne angesichts eines Mietwohnungsanteils in Köniz von über 67 Prozent nicht richtig sein. Diese Rüge bezieht sich auf einen

potenziellen generellen Mangel in der zugrunde gelegten Methode und ist ohne weiteres rechtserheblich. Ebenso wenig geht der Entscheid auf die Rügen betreffend die konkrete Situation ein (unattraktive Lage der Parzelle, usw., vgl. vorne E. 5.2). Mit diesen situationsbezogenen Rügen wollte die Beschwerdeführerin darlegen, dass Gründe bestehen, um vom Ergebnis der schematischen Methode abzuweichen. Auch solche Kritiken können rechtserheblich sein (vgl. vorne E. 4.6). Insbesondere kann es von Bedeutung sein, ob eine Wohneigentumsnutzung oder eine Mietnutzung angenommen wird, weil Stockwerkeigentum oft zu einem höheren Landwert führt (Heinz Lanz, a.a.O., S. 29). Auch das Bundesgericht geht (im Enteignungsrecht) davon aus, dass Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum nicht ohne weiteres gleich zu bewerten sind (BGE 134 II 160 E. 13). Hier kommt hinzu, dass die Beschwerdeführerin konkret gerügt hat, eine Annahme in der Verfügung der Gemeinde sei falsch. Es ist keine hinreichende Begründung, alle diese substantiierten Rügen mit der stereotypen Aussage zu verwerfen, es seien keine Gründe ersichtlich, vom Gutachten abzuweichen. Der angefochtene Entscheid verletzt die Begründungspflicht und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör.

**5.7** Ein Gehörmangel kann unter Umständen vor dem Verwaltungsgericht geheilt werden. Im mehrfach zitierten Urteil VGE 2022/348 vom 21. Oktober 2024 (BVR 2025 S. 25) hat das Verwaltungsgericht ebenfalls eine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz festgestellt, diesen Mangel aber geheilt, indem es selbst Instruktionsmassnahmen durchgeführt und aufgrund des Ergebnisses in der Sache entschieden hat (nicht publ. E. 4). Dieses Vorgehen rechtfertigte sich in jenem Fall, weil die Rügen der damaligen Beschwerdeführerin hauptsächlich die Rechtsfrage betrafen, ob die ermittelten Verkehrswerte zu diskontieren seien. Mit der Verneinung dieser Rechtsfrage erübrigte es sich weitgehend auf zusätzliche Aspekte der Mehrwertberechnung einzugehen. Im vorliegenden Fall betreffen aber die Rügen der Beschwerdeführerin Gesichtspunkte, die weiterhin rechtserheblich sind und die auch nicht ohne weiteres als unbegründet qualifiziert werden können und möglicherweise zusätzliche Abklärungen bedingen. Der Gehörmangel liegt nicht nur darin, dass die Vorinstanz ein liquides Ergebnis zu wenig eingehend begründet hat, sondern darin, dass sie rechtserhebliche Punkte, die je nachdem zu einem anderen Ergebnis führen könnten, gar nicht geprüft hat.

Es rechtfertigt sich daher nicht, dass das Verwaltungsgericht den Gehörmangel heilt (vgl. auch Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 11). Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Sache an das Regierungsstatthalteramt zurückzuweisen, damit es die Vorbringen der Beschwerdeführerin prüft und sich damit auseinandersetzt.

## 6.

**6.1** Die Beschwerdeführerin bestreitet schliesslich den Ausgangspunkt der Teuerung.

Die Gemeinde hatte in ihrer Verfügung vom 1. März 2023 Folgendes entschieden (Dispositiv-Ziff. 2):

«Der Betrag gemäss Ziffer 1 unterliegt bis zu seiner Fälligkeit der Teuerung nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise (Referenzwert: Indexstand Dezember 2016 = 100.0 Punkte auf der Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).»

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Mehrwertabgabe setze die Rechtskraft der Planungsmassnahme voraus. Deshalb könne sie erst von diesem Zeitpunkt an der Teuerung unterliegen.

**6.2** Nach der Baugesetzänderung vom 9. Juni 2016 (BAG 17-008), mit welcher das heute geltende System der Mehrwertabgabe eingeführt wurde, lauteten die Art. 142d Abs. 1-3 wie folgt:

- <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.
- <sup>3</sup> Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

In der französischsprachigen Fassung lautete Art. 142d Abs. 3 BauG wie folgt:

Dès l'entrée en force des plans, elle rend la décision fixant le montant de la taxe, lequel doit correspondre environ à celui indiqué dans le projet, sous réserve du renchérissement.

Daraus ergab sich, dass die Teuerung jedenfalls für den Zeitraum zwischen dem Entwurf der Abgabeverfügung und dem Erlass der definitiven Abgabe berücksichtigt werden darf (Michael Pflüger, a.a.O., S. 286). Die Regelung war zudem ein Indiz, dass das Gesetz der Berücksichtigung der Teuerung generell positiv gegenübersteht, so dass auch nach dem Verfügungszeitpunkt der Betrag bis zur Fälligkeit unter bestimmten Voraussetzungen an die Teuerung angepasst werden darf (Michael Pflüger, a.a.O., S. 286). Mit der Gesetzesrevision vom 12. September 2019, in Kraft seit 1. März 2020 (BAG 20-011), wurde Art. 142d BauG geändert und lautet nun – soweit hier massgebend – wie folgt:

- <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde informiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe.
- <sup>3</sup> Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Verfügung über die Mehrwertabgabe.
- <sup>3a</sup> Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung, die aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt wird.

In der französischsprachigen Fassung lautet Art. 142d Abs. 3a BauG wie folgt:

La taxe sur la plus-value est soumise jusqu'à son exigibilité au renchérissement, qui est fixé sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

Mit dieser Änderung wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich unter verschiedenen Aspekten als problematisch erwies, bereits vor der Rechtskraft der Planungsmassnahme einen Entwurf der Abgabeverfügung zu erlassen (Katalin Hunyady, Änderungen bei den Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung, in KPG-Bulletin 2020 S. 15 ff., 16 f., 23 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 142-142f N. 14).

**6.3** Mit dieser Änderung wurde klargestellt, dass die Teuerung bis zur Fälligkeit zu berücksichtigen ist. Da die Zustellung eines Verfügungsentwurfs im Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe entfällt, besteht auch kein Anlass mehr, ab diesem Zeitpunkt eine Teuerung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist die Gemeinde in ihrer Verfügung zwar grundsätzlich von einem Planungsmehrwert von Fr. 2'242'100.-- ausgegangen; sie hat aber

trotzdem die Abgabe nur auf einem Mehrwert von Fr. 1'890'019.-- entsprechend der ersten Schätzung verfügt, weil die Bewertung nicht höher ausfallen dürfe als in der ersten Schätzung (vorne E. 5.1). Offensichtlich hat sie also für die Bemessung das alte Recht angewendet. Ob dies angesichts des Fehlens einer Übergangsbestimmung für die Gesetzesänderung vom 12. September 2019 zwingend war, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls ist die Gemeinde so vorgegangen. Dann muss aber konsequenterweise auch hinsichtlich der Teuerung das alte Recht Anwendung finden und die Teuerung von der ersten Schätzung an bemessen werden. Die Beschwerde erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet.

#### **7.**

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde insofern als begründet, als der angefochtene Entscheid den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht genügt und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Eine Heilung dieses Mangels vor Verwaltungsgericht kommt nicht in Betracht. Der Entscheid ist deshalb in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese wird über die Einwände der Beschwerdeführerin betreffend die Annahmen in der angewendeten Methode zur Mehrwertberechnung und die einzelfallbezogenen Umstände zu befinden haben. Dabei wird sie auch den Beweisantrag neu zu beurteilen haben, dem im bisherigen Verfahren nicht entsprochen wurde (vorne E. 4.4.2 und 5.2).

#### **8.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdegegnerin kostenpflichtig, da sie in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 VRPG; vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 18 ff. sowie Art. 108 N. 32). Die Beschwerdeführerin ist hier am Beschwerdeverfahren nicht in erster Linie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich als Behörde beteiligt, sondern als Eigentümerin der betroffenen Parzelle ähnlich wie eine Privatperson betroffen. Sie hat daher Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten

(Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 34 mit Hinweis auf BVR 2001 S. 563 E. 4b [analog]). Das gilt unabhängig davon, ob im vorliegenden Fall die bisherige oder die seit dem 1. April 2023 geltende Fassung von Art. 104 Abs. 4 VRPG anwendbar wäre (Art. T2-1 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Kosten werden vom Regierungstatthalteramt gemäss dem Ausgang der Neuprüfung zu verlegen sein (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7).

## 9.

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (vgl. etwa BGE 138 I 143 E. 1.2), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Regierungstatthalterin des Verwaltungskreises Bern-Mittelland vom 10. Juli 2023 wird aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an das Regierungstatthalteramt zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 5'000.--, werden der Einwohnergemeinde Köniz auferlegt.
3. Die Einwohnergemeinde Köniz hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 6'021.65 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Beschwerdegegnerin
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Bundesamt für Raumentwicklung
- Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

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.