

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.06.2018

Enteignung von Nachbarrechten; Entschädigungsbegehren nach Art. 14 Abs. 1, 15 und 16 EntG; sGS 735.1 Art. 684 des Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210.

Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission bzw. der Klärung der Frage, ob der Betrieb des Asylzentrums für das Grundstück der Beschwerdeführer übermässige Immissionen zur Folge hat, ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Mit dem Hinweis der Beschwerdeführer auf den Umstand, dass der Betrieb eines Asylzentrums die Anwesenheit von Personen aus fremden Kulturen mit entsprechenden Immissionen zur Folge hat, lässt sich lediglich ein subjektives Affektionsinteresse begründen, welches das Empfinden eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation nicht ohne weiteres abbildet und welches vor allem auch nicht geeignet ist, für sich allein eine übermässige (lästige) Einwirkung darzutun. Die fehlende objektivierbare (übermässige) Beeinträchtigung zeigt sich sodann mittelbar darin, dass die Platzierung von Asylzentren in der Schweiz insbesondere auch in Wohngebieten verbreitet ist. Für eine besonders sensibel reagierende Bevölkerungsschicht, von welcher im Rahmen von Art. 684 ZGB nicht auszugehen ist, dürfte der Erwerb oder die Miete einer Liegenschaft in der Nähe eines Asylzentrums in aller Regel von vornherein ausser Betracht fallen; die Frage der Wertminderung dürfte sich hier somit überhaupt nicht stellen. Für diese Personengruppe dürfte m.a.W. eine Kauf- oder Mietpreisminderung in aller Regel untauglich sein, befürchtete Nachteile aufgrund der Nachbarschaft eines Asylzentrums "abzugelten". Andererseits kann, ausgehend vom Empfinden eines Durchschnittsmenschen in derselben Situation, nicht als dargetan gelten, dass diese Person einer Liegenschaft aufgrund der Nachbarschaft eines Asylzentrums effektiv eine Wertminderung zuzuspricht; dies immer im Vergleich zu anderen möglichen "Nachbarschaften" (wie MFH, öffentliche Bauten usw.) mit den jeweiligen Immissionen. Der gerichtsnotorische Umstand, dass die Nachbarschaft von Asylzentren - zu Recht oder zu Unrecht - bei vielen Anwohnern als Bedrohung bzw. als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird (vgl. VerwGE B 2009/131 a.a.O., E. 2.3), erlaubt für sich allein keine generalisierte Aussage zum Empfinden eines Durchschnittsmenschen in derselben Situation. Ein kausaler Zusammenhang zwischen Ursache (Asylzentrum in der Nachbarschaft) und behaupteter Wirkung (Preisminderung) kann vor diesem Hintergrund angesichts der Vielschichtigkeit der Faktoren für das Zustandekommen von Liegenschaftspreisen nicht als bewiesen gelten. Verneinung von übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB (Verwaltungsgericht, B 2017/17).

Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C_435/2018).

Entscheid vom 28. Juni 2018

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.Y. und B.Y.,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. David Brunner, Advokaturbüro Brunner Geiser Dudli, Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

gegen

Schätzungskommission für Enteignungen des Kantons St. Gallen, Herr lic. oec. Raphael Kühne, Präsident, Marktgasse 20, 9000 St. Gallen,
Vorinstanz,

und

Kanton St. Gallen,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Fürsprecher Christoph Bernet, factum advocatur, Davidstrasse 1, Postfach 635, 9001 St. Gallen,

Gegenstand

Enteignung von Nachbarrechten (Entschädigungsbegehren)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. A.Y. und B.Y. (Beschwerdeführer) sind Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Nr. 0000, Grundbuch X., auf welchem sich ihr Wohnhaus (ein ehemaliges Bauernhaus) befindet. Auf dem ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegenden Nachbargrundstück Nr. 0001 wurde bis 2011 eine Internatsschule geführt, in welcher auch Tagesschüler aus den umliegenden Gemeinden unterrichtet wurden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren betreffend Umnutzung der Schule auf Grundstück Nr. 0001 als Asylzentrum wurden den Beschwerdeführern in einer Vereinbarung vom 4. Dezember 2015 bauliche Massnahmen (Sichtschutz aus Holz, Sperrung Dachfläche, Fixierung der nordseitigen Fenster des Aufenthaltsraumes, Einwandung Unterstand nord-, ost- und südseitig) zugesichert, wobei die Einreichung eines Begehrens bei der Schätzungskommission für Enteignungen wegen übermässiger (ideeller) Immissionen nach Art. 684 ZGB vorbehalten blieb (act. G 9/2.3 und 7.4). Mit Eingabe vom 26. Februar 2016 stellten die Beschwerdeführer bei der Schätzungskommission für Enteignungen folgende Anträge: Es sei ein Verfahren betreffend Enteignung von Nachbarrechten des Grundstücks Nr. 0000 durch Umnutzung der Internatsschule in ein Asylzentrum zu eröffnen; es sei festzustellen, dass durch die Umnutzung die Nachbarrechte des Grundstücks Nr. 0000 im Sinn von Art. 684 ZGB verletzt würden; es sei ihnen eine volle Entschädigung zuzusprechen (act. G 9/1).

b. Nach Durchführung eines Augenscheins mit Einigungsverhandlung vom 9. Dezember 2016 wies die Schätzungskommission das Begehren mit Entscheid vom 9. Dezember 2016 ab (Ziff. 1) und nahm die amtlichen Kosten auf die Staatskasse (Ziff. 2);

ausseramtliche Entschädigungen sprach sie nicht zu (Ziff. 3; act. G 9/20).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Dr. David Brunner, St. Gallen, für A.Y. und B.Y. mit Eingabe vom 27. Januar 2017 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 28. Februar 2017 stellte er die Rechtsbegehren, Ziff. 1 und 3 des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben. Es sei festzustellen, dass durch die Umnutzung des Instituts Q. in ein Asylzentrum die Nachbarrechte des Grundstücks Nr. 0000 gemäss Art. 684 ZGB verletzt worden seien. Es sei die Sache an die Vorinstanz zur Festlegung einer Enteignungsentschädigung zugunsten der Beschwerdeführer zurückzuweisen. Eventualiter sei den Beschwerdeführern für die Enteignung der Nachbarrechte volle Entschädigung nach Ergebnis des Beweisverfahrens, im Mindestbetrag von CHF 200'000-300'000 gemäss ihren Miteigentumsquoten zuzusprechen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. G 5).

b. Die Vorinstanz gab am 22. März 2017 unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid den Verzicht auf weitere Ausführungen bekannt (act. G 8). Fürsprecher Christoph Bernet, St. Gallen, teilte für den Beschwerdegegner mit Schreiben vom 13. April 2017 ebenfalls den Verzicht auf eine Stellungnahme mit und verwies auf die Vernehmlassungen des Sicherheits- und Justizdepartementes vom 1. Mai 2015, 25. April 2016 und 16. November 2016 (act. G 11).

c. In der zusätzlichen (Noven-)Eingabe vom 5. April 2018 bestätigte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer seinen Standpunkt und wies auf per 1. Januar 2019 anstehende Veränderungen beim Asylzentrum hin (act. G 13).

d. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ist gegeben (Art. 3bis Enteignungsgesetz, EntG; sGS 735.1). Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Entscheids und Miteigentümer des Grundstücks Nr. 0000 zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerde vom 27. Januar 2017 (act. G 1) entspricht in Verbindung mit der Ergänzung vom 28. Februar 2017 (act. G 5) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

In der Noven-Eingabe vom 5. April 2018 gab der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer bekannt, dass per 1. Januar 2019 beim Asylzentrum Veränderungen insofern anstünden, als ab diesem Datum abgewiesene Asylsuchende bzw. Nothilfebezügler das Zentrum bewohnen würden (act. G 13). Art. 61 Abs. 3 VRP regelt das sogenannte Novenverbot. Dieses besagt, dass im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht grundsätzlich keine neuen Begehren gestellt werden können. Neu ist ein Begehren, wenn im Verfahren vor Verwaltungsgericht eine gegenüber dem vorangegangenen Verfahren andere oder weitergehende Rechtsfolgebehauptung erhoben wird (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 919). Soweit die Vorinstanz des Verwaltungsgerichtes - wie vorliegend - keine richterliche Behörde ist, garantiert Art. 6 Ziff. 1 EMRK in ihrem Anwendungsbereich eine richterliche Überprüfung mit voller Kognition. Eine solche steht dem Verwaltungsgericht grundsätzlich zu. Im Anwendungsbereich der EMRK sind demnach zumindest dort auch Noven zu berücksichtigen, wo die Angelegenheit zuvor nicht von einer richterlichen Instanz überprüft wurde (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 645 mit Hinweis). Die Eingabe vom 5. April 2018 ist vor diesem Hintergrund im vorliegenden Verfahren in formeller Hinsicht ohne Weiteres zu berücksichtigen. Hingegen kann auf ihren Inhalt (Änderung der Immissions-Situation; mögliche Nutzungsänderung) nicht eingegangen werden, da dieser nicht liquide Verhältnisse tangiert, welche überdies zeitlich weit ausserhalb des dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegenden Sachverhalts sowie des vorliegenden Verfahrens liegen. Für letzteres sind aufgrund der per 2019 geltend gemachten Gegebenheiten keine veränderten Verhältnisse ersichtlich.

2.

2.1. Nach Art. 5 Abs. 1 lit. a EntG ist die Enteignung zulässig für Bau, Betrieb und Unterhalt sowie künftige Erweiterung öffentlicher oder überwiegend im öffentlichen Interesse liegender Werke. Gemäss Art. 8 Abs. 1 EntG können unter anderem Nachbarrechte - im Sinn von Art. 679 und 684 des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) - enteignet werden (lit. b). Nach Art. 14 Abs. 1 EntG hat der Enteignete Anspruch auf Entschädigung in Geld. Entschädigt werden nach Art. 15 Abs. 1 EntG der Marktwert des enteigneten Rechts (lit. a), der Minderwert des verbleibenden Teils (lit. b) und die weiteren geldwerten Nachteile, die sich als Folge der Enteignung voraussehen lassen (lit. c). Gemäss Art. 16 Abs. 1 EntG werden bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt: der Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung des Grundstücks (lit. a) sowie die Sondervorteile, die durch das Werk des Enteigners entstehen und zu deren Abgeltung kein Beitrag erhoben wird (lit. b). Allgemeine Wertveränderungen, die durch das Werk des Enteigners entstehen, werden nicht berücksichtigt (Art. 16 Abs. 2 EntG). Die Schätzungskommission entscheidet über Begehren um Entschädigung und Realersatz (Art. 34 EntG). Art. 22 des Bundesgesetzes über die Enteignung (SR 711) enthält eine mit derjenigen der Art. 15 ff. EntG vergleichbare Regelung.

Für eine Entschädigung in Betracht fallen grundsätzlich ausschliesslich vermögenswerte Interessen, nicht jedoch reine Affektionsinteressen oder blosser Erwartungen/Hoffnungen. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung der Grundstücke fällt nur in Betracht, soweit sie deren gegenwärtigen Wert beeinflusst (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 647 f.). Die Eigentumsgarantie kann sodann auch beim Entzug faktischer Vorteile angerufen werden. Aus dem Entzug faktischer Vorteile kann mithin eine materielle Enteignung resultieren (Häfelin/Müller/Ullmann, Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, Rz. 2338 m.H.). Letzteres gilt auch im Fall einer aufgezwungenen Dienstbarkeit (im Sinn der Duldung übermässiger Immissionen; Hänni, a.a.O., S. 666 f. mit Hinweis auf BGE 123 II 564).

2.2. Wurde - wie vorliegend - kein Enteignungsverfahren im Sinn von Art. 20 ff. EntG durchgeführt, sind Entschädigungsbegehren (im Sinn Art. 27 Abs. 1 lit. b EntG) der Schätzungskommission innert sechs Monaten schriftlich einzureichen, nachdem der Berechtigte vom Bestand oder von der Inanspruchnahme des Rechts oder vom Schaden Kenntnis erhalten hat (Art. 28 Abs. 3 EntG). Unbestritten ist, dass im Nachgang zur Unterzeichnung der Vereinbarung vom 4. Dezember 2015 (act. G 9/74) - mit anschliessendem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zur Umnutzung des ehemaligen Internatsgebäudes als Asylzentrum - die Einreichung des Entschädigungsbegehrens vom 26. Februar 2016 (act. G 9/1)

rechtzeitig innert der Frist von Art. 28 Abs. 3 EntG gestellt worden war. Unbestritten blieb auch die zutreffende Feststellung im angefochtenen Entscheid, dass aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 134 III 250, 129 II 72) der Entscheid über das Bestehen des Rechts sowie über die Art und den Betrag der Entschädigung Sache des Enteignungsrichters (und nicht des Zivilrichters) ist und dementsprechend die Verweisung der privatrechtlichen Einsprache auf den Zivilrechtsweg in Ziff. 3 des Baubewilligungs- und Einspracheentscheids vom 18. August 2015 (act. G 9/2.2) unbefehlich ist, da diese privatrechtlichen Abwehrrechte bei Werken im Sinn von Art. 5 EntG gar nicht zur Verfügung stehen (act. G 2 S. 6). Die Vorinstanz trat daher zu Recht auf die materielle Prüfung des Anspruchs auf eine Enteignungsentschädigung ein.

2.3. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind mit dem Betrieb einer im öffentlichen Interesse stehenden Anlage verbundene übermässige Immissionen grundsätzlich zu dulden, wenn sie nicht vermeidbar sind (BGE 129 II 72, 134 III 248). Den Anspruch auf Enteignungsentschädigung wegen übermässigen Immissionen macht die Rechtsprechung grundsätzlich von den Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere des Schadens abhängig (BGE 129 II 72). Im angefochtenen Entscheid erachtete die Vorinstanz die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit des Betriebs eines Asylzentrums auf dem Nachbargrundstück als gegeben, nachdem die Beschwerdeführer das Grundstück Nr. 0000 schon seit Jahrzehnten besitzen. Sie bejahte auch die Voraussetzung der Spezialität des Schadens; dies mit Hinweis darauf, dass die Auswirkungen des Betriebs des Asylzentrums die Beschwerdeführer direkt und schwerer als die Allgemeinheit treffen würden (act. G 2 S. 6). Von diesen begründeten und unbestritten gebliebenen Feststellungen ist nachstehend auszugehen.

Hinsichtlich der Frage, ob die vom Asylzentrum auszugehenden Immissionen als übermässig im Sinn von Art. 684 Abs. 2 ZGB einzustufen sind und eine Entschädigungspflicht nach Art. 14 ff. EntG zur Folge haben, führte die Vorinstanz unter anderem aus, dass in der Praxis Erstaufnahmezentren für Asylbewerber auch in der Wohnzone und in der Kurzone als zulässig und zonenkonform erachtet würden. In Altstätten werde das Asylzentrum des Bundes mit 180 Asylsuchenden mitten in einem Wohnquartier betrieben. Umso mehr müsse die Zonenkonformität für eine Anlage in der Landwirtschaftszone bejaht werden. Die Zonenkonformität setze voraus, dass der Betrieb ein ruhiges und gesundes Wohnen nicht beeinträchtige (BVR 1992, S. 14). Die seitens der Beschwerdeführer geschilderten konkreten Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Asylzentrums seien nachvollziehbar und glaubhaft. Auch wenn diese Immissionen nicht angenehm und wenig erfreulich seien, erschienen die Auswirkungen in ihrer Gesamtheit nicht derart, dass sie als übermässig zu bezeichnen wären. Sie könnten nicht als Überschreitung des Eigentumsrechts im Rahmen des zulässigen Betriebs auf Grundstück Nr. 0001 bezeichnet werden. Hinzu komme, dass die Leitung des Asylzentrums bemüht sei, mit den vom Migrationsamt des Kantons St. Gallen ausgearbeiteten Konzepten (Betreuungs- und Betriebskonzept, Gastro-Programm, Konzept Nähwerkstatt, Schulkonzept, Hausordnung; act. G 9/7.6.2 bis 7.6.4) die Auswirkungen auf die Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten. Nachdem keine Überschreitung des Eigentumsrechts durch den Betrieb des Asylzentrums vorliege, habe ein nachbarrechtliches Abwehrrecht in diesem Zusammenhang keinen entschädigungspflichtigen Wert. Für die Enteignung des nachbarrechtlichen Abwehrrechts sei deshalb keine Entschädigung (des Marktwerts im Sinn von Art. 14 ff. EntG) zu leisten (act. G 2 S. 6-8). Der Betrieb eines Asylzentrums (anstelle eines Internates) stelle im Weiteren keinen Verlust eines faktischen Vorteils für die Beschwerdeführer dar. Wie der Augenschein der Schätzungskommission vor Ort gezeigt habe, könne die bestimmungsgemäss Nutzung der Liegenschaft der Beschwerdeführer ohne weiteres aufrechterhalten werden. Das Nichtvorhandensein eines Asylzentrums bilde nicht Voraussetzung für die Wohnnutzung der Beschwerdeführer. Vor allem könne auch nicht von einer besonderen Intensität oder von einem Sonderopfer beim Wechsel vom Internatsbetrieb zu einem Asylzentrum gesprochen werden. Die bestimmungsgemässe Nutzung des Gebäudes mit einer Kapazität zur Beherbergung von rund 150 Personen habe die Anwesenheit von Personen sowie Verkehrsbewegungen in und um das Areal zur Folge - werde nun ein Internat, eine Rehaklinik, ein Justizvollzugszentrum oder eine Kaserne betrieben. Diese Nutzungen wären gleichermassen für das Grundstück bestimmungsgemäss und für die Nachbarn zumutbar. Der Hinweis der Beschwerdeführer, dass bisher keine Menschen aus fremden Kulturen das Gebäude genutzt hätten, stelle eine subjektive-affektive Wertung dar. Das Nichtvorhandensein von Menschen aus fremden Kulturen stelle bloss einen faktischen "Vorteil" aus persönlich-individueller Einschätzung dar, der keine tatsächliche Voraussetzung für eine rechtlich geschützte Position darstelle. Dementsprechend gehe den Beschwerdeführern (mit dem Betrieb des Asylzentrums) rechtlich nichts verloren. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Marktwert der Liegenschaft Nr. 0000 mit dem Betrieb des Asylzentrums auf der Nachbarliegenschaft sinke. Eine solche Wertdifferenz beruhe jedoch auf einem subjektiven Empfinden im Sinn eines Affektionsinteresses, welches wirtschaftlich nicht messbar sei und (als rein ideeller Schaden) nicht ersetzt werden müsse (act. G 2 S. 8 f.).

2.4. Die Beschwerdeführer bestätigen im vorliegenden Verfahren ihren Standpunkt, dass im Gegensatz zum früheren Internatsbetrieb eine ganzjährige Belegung mit entsprechenden Auswirkungen (Kindergeschrei in der Nacht, Nachtlärm während des Fastenmonats Ramadan, vermehrter Anlieferverkehr, Betreten des Grundstücks Nr. 0000 durch Asylsuchende, Fussgängerverkehr auf der Q.-strasse auch nachts) gegeben sei. Ganz abgesehen davon, dass die Zonenkonformität nicht ausschlaggebend sein könne, gebe es keine klare Rechtsprechung zur Zonenkonformität von Asylzentren in der Wohnzone. Öffentliche Zonen seien für Asylzentren am besten geeignet. In der Landwirtschaftszone seien sie aber ohnehin nicht zonenkonform. Für die Umnutzung habe deshalb auch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müssen. Die Wohnqualität der Beschwerdeführer werde durch herumlungernde Asylsuchende massiv eingeschränkt. In ihrem Garten hätten sie kaum noch Privatsphäre. Solange Q. noch als Internat genutzt worden sei, sei dies kein Problem gewesen. An den Wochenenden und in den Schulferien hätten die Beschwerdeführer ihre Ruhe gehabt. Es sei offensichtlich, dass sich die Beschwerdeführer aufgrund der Nachbarschaft des Asylzentrums nebst den Einschränkungen der Privatsphäre zu einem gewissen Mass auch bedroht fühlen würden und ein entsprechend ungutes Gefühl verbleibe. Die Leitung des Asylzentrums habe es sodann z.B. bis heute nicht geschafft, die unangenehmen Gerüche aus der Küche des Asylzentrums zu eliminieren. Bei einem Wechsel der Bewohner des Asylzentrums brauche es zudem immer eine gewisse Zeit, bis sich die Asylbewerber an die Regeln hielten. Es seien bei jedem Wechsel wieder Interventionen beim Personal notwendig. Dies führe zu einer dauerhaften Belastung bei den Beschwerdeführern. Es gehe hier um viele Kleinigkeiten, welche die Wohn- und Lebensqualität gerade in der Summe beeinträchtigen würden. Das Verwaltungsgericht habe in VerwGE B 2009/131 vom 9. Dezember 2009, E. 2.3, anerkannt, dass der Betrieb eines Asylzentrums in unmittelbarer Umgebung grundsätzlich eine erhebliche Einschränkung sei. Die Immissionen aus einem Asylzentrum könnten nicht mit dem früheren Schulbetrieb Q. verglichen werden. Das Asylzentrum sei an 365 Tagen im Jahr während 24 Stunden am Tag ohne Pause in Betrieb. Es sei nicht zumutbar, wenn die Beschwerdeführer eine solche Beeinträchtigung als Sonderopfer hinnehmen müssten. Ein Asylzentrum in unmittelbarer Nähe habe sodann sehr wohl objektiven Einfluss auf den Wert eines Grundstücks. Eine Schätzung des Einflusses des Asylzentrums auf den Wert des Grundstücks sei ziffernmässig möglich (act. G 5).

3.

3.1. Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein (act. G 5 S. 2). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche

Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögele, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Konkret geht es vorab um die Klärung der Frage, ob aus der Umnutzung der Liegenschaft Nr. 0001 in ein Asylzentrum vorab wegen übermässiger ideeller Immissionen (vgl. dazu act. G 9/2.3 Ziff. 4) für die Beschwerdeführer ein Anspruch auf Entschädigung aus Enteignung resultiert. Hierfür bedarf es keines Augenscheins. Dies umso weniger, als die Darstellung des Sachverhalts im angefochtenen Entscheid in den wesentlichen Punkten - und soweit für die Streitfrage von Bedeutung - unbestritten blieb.

3.2. In materieller Hinsicht ist vorweg festzuhalten, dass für die Umnutzung der ehemaligen Internatsschule auf Grundstück Nr. 0001 eine rechtskräftige Baubewilligung (act. G 9/2.2) vorliegt. Die Beschwerdeführer haben die Umnutzungsbewilligung im Rahmen eines Vergleichs zudem explizit anerkannt (act. G 9/2.3). Die von ihnen erneut aufgeworfene Frage der Zonenkonformität bzw. der Ausnahmbewilligung der veränderten Nutzung (vgl. act. G 5 S. 4 f.) ist damit an sich bereits entschieden und im vorliegenden Verfahren nicht mehr zu diskutieren. Lediglich im Sinn einer Ergänzung ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht in BGer 1C_40/2010 vom 9. März 2010 die Zweckänderung von einem Beherbergungsbetrieb mit Tagungs- und Schulungsräumen in ein Asylbewerberzentrum in einer Kurzzone (vgl. dazu Art. 16 des Baugesetzes [BauG], in der bis 30. September 2017 gültigen Fassung) als zonenkonform bestätigt hatte. Sodann verwies es in BGer 1C_285/2015 vom 19. November 2015 (betreffend Umnutzung eines Ferienzentrums als Kollektivunterkunft für Asylbewerber), E. 4.3, auf die Zonenkonformität der Umnutzung eines früheren Spital-Personalhauses in ein Durchgangszentrum für Asylsuchende in einer gemischten Wohn- und Gewerbezone. In BGer 1C_395/2015 vom 7. Dezember 2015, E. 3.3.1, bestätigte das Bundesgericht ebenfalls die Zonenkonformität einer Asylunterkunft in einer Wohn- und Gewerbezone. In BGer 1C_168/2015 vom 11. Mai 2016, E. 3.7 am Schluss, hielt das Gericht fest, dass Unterkünfte für Asylsuchende in der Landwirtschaftszone zwar kaum je standortgebunden sein dürften, dass dadurch jedoch die ausnahmsweise Umnutzung von bestehenden wesensgleichen Gebäuden ausserhalb der Bauzone nicht ausgeschlossen werde. Der Betrieb eines Asylzentrums in der Landwirtschaftszone kommt auch insofern in Betracht, als die hier geltenden Immissionsgrenzwerte nicht strenger sind als diejenigen in Wohn- und Kurzonen. Die Tatsache der rechtskräftig bewilligten und damit rechtmässigen Umnutzung der Liegenschaft Nr. 0001 als Asylzentrum begründet somit für sich allein offensichtlich keinen Entschädigungstatbestand, auf den sich die Beschwerdeführer wirksam berufen könnten. Sodann resultiert aus der Umnutzung auch kein Entzug faktischer Vorteile (vgl. vorstehende E. 2.1), aufgrund dessen ein schwerer Schaden für die Beschwerdeführer abzuleiten wäre.

3.3.

3.3.1. Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission bzw. der Klärung der Frage, ob der Betrieb des Asylzentrums für das Grundstück der Beschwerdeführer übermässige Immissionen zur Folge hat, ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid sind nicht bloss Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen; es ist die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen: Alle in der einzelnen Streitsache ins Gewicht fallenden Umstände sind auf ihre Erheblichkeit hin zu prüfen, wobei stets zu beachten bleibt, dass Art. 684 ZGB als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll. Verboten sind nicht nur schadenverursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen (BGE 126 III 223 E. 4a).

3.3.2. Mit dem Hinweis der Beschwerdeführer auf den Umstand, dass der Betrieb eines Asylzentrums die Anwesenheit von Personen aus fremden Kulturen mit entsprechenden Immissionen zur Folge hat (act. G 5 S. 5 f.), lässt sich lediglich ein subjektives Affektionsinteresse begründen, welches das Empfinden eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation nicht ohne weiteres abbildet und welches vor allem auch nicht geeignet ist, für sich allein eine übermässige (lästige) Einwirkung darzutun. Zudem bestreitet der Beschwerdegegner in diesem Zusammenhang, dass das Grundstück Nr. 0000 von Asylsuchenden betreten werde, da die Liegenschaft der Beschwerdeführer von einem Zaun umgeben sei (act. G 11). Die fehlende objektivierbare (übermässige) Beeinträchtigung zeigt sich sodann mittelbar darin, dass die Platzierung von Asylzentren in der Schweiz insbesondere auch in Wohngebieten verbreitet ist. Zumindest unpassend erscheint der von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang angestellte Vergleich des Asylzentrums mit einem Sexgewerbe-Betrieb oder einem Schlachthof (act. G 5 S. 7). Schliesslich lässt sich mit dem Hinweis auf VerwGE B 2009/131 a.a.O., E. 2.3, allein im konkreten Fall keine übermässige Einwirkung plausibel machen.

Die Frage, ob übermässige Immissionen vorliegen, misst sich unter anderem nach dem Ortsgebrauch. Die Beschwerdeführer übersehen dabei, dass ihr Grundstück nicht in der Wohnzone, sondern in der Landwirtschaftszone liegt. In der Landwirtschaftszone ist gerade bezüglich der von den Beschwerdeführern nebst den ideellen Immissionen ebenfalls angesprochenen materiellen Immissionen wie Lärm- (menschlicher Verhaltenslärm, v.a. nachts) und Geruchsmissionen (aus der Küche des Asylzentrums) in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ein höheres Immissionsmass zu dulden als in einer Wohnzone. Bezüglich Lärmmissionen gilt in der Landwirtschaftszone - gleich wie in der Wohn-Gewerbezone - die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III, während in der Wohnzone die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II gilt (Art. 7 des Baureglements der Gemeinde X.). Hinsichtlich des geltend gemachten übermässigen menschlichen Verhaltenslärms sowie der von der Küche ausgehenden übermässigen Gerüche sind primär in Anwendung der Umweltschutzgesetzgebung geeignete immissionsbegrenzende Massnahmen zu treffen um sicherzustellen, dass die diesbezüglich vom Asylzentrum ausgehenden Immissionen aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht übermässig sind. Ist dies gewährleistet, darf in aller Regel davon ausgegangen werden, die Immissionen seien auch im Sinn von Art. 684 ZGB nicht übermässig (BGer 5D_56/2017 vom 30. November 2017, E. 3.1.4 m.w.H.). Vorliegend ist nicht ersichtlich und wird auch von den Beschwerdeführern nicht hinreichend aufgezeigt, dass es sich in Bezug auf die vom Asylzentrum ausgehenden Emissionen anders verhalten würde bzw. dass zwar hinreichende öffentlich-rechtliche emissionsbegrenzende Massnahmen ergriffen wurden, aber gleichwohl übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB vorliegen.

Zu der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Wertminderung ist Folgendes festzuhalten: Für eine besonders sensibel reagierende Bevölkerungsschicht, von welcher im Rahmen von Art. 684 ZGB wie dargelegt nicht auszugehen ist, dürfte der Erwerb oder die Miete einer Liegenschaft in der Nähe eines Asylzentrums in aller Regel von vornherein ausser Betracht fallen; die Frage der Wertminderung dürfte sich hier somit überhaupt nicht stellen. Für diese Personengruppe dürfte m.a.W. eine Kauf- oder Mietpreisminderung in aller Regel untauglich sein, befürchtete Nachteile aufgrund der Nachbarschaft eines Asylzentrums "abzugelten". Andererseits kann, ausgehend vom Empfinden eines Durchschnittsmenschen in derselben Situation, nicht als

dargetan gelten, dass diese Person einer Liegenschaft aufgrund der Nachbarschaft eines Asylzentrums effektiv eine Wertminderung zuzusst; dies wohlgedemkt immer im Vergleich zu anderen möglichen "Nachbarschaften" (wie MFH, öffentliche Bauten usw.) mit den jeweiligen Immissionen. Der gerichtsnotorishe Umstand, dass die Nachbarschaft von Asylzentren - zu Recht oder zu Unrecht - bei vielen Anwohnern als Bedrohung bzw. als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird (vgl. VerwGE B 2009/131 a.a.O., E. 2.3), erlaubt für sich allein keine generalisierte Aussage zum Empfinden eines Durchschnittsmenschen in derselben Situation. Ein kausaler Zusammenhang zwischen Ursache (Asylzentrum in der Nachbarschaft) und behaupteter Wirkung (Preisminderung) kann vor diesem Hintergrund angesichts der Vielschichtigkeit der Faktoren für das Zustandekommen von Liegenschaftspreisen nicht als bewiesen gelten bzw. erschöpft sich in Mutmassungen und nicht näher begründbaren Hypothesen. Mit Blick auf das Fehlen von ausreichend zuverlässigen Parametern als Grundlage für Minderwertschätzungen besteht auch kein sachlich begründeter Anlass für die Anordnung eines von den Beschwerdeführern beantragten Wertgutachtens (act. G 5 S. 9). Dieser Beweisantrag ist daher abzulehnen.

4.

4.1. Vor dem geschilderten Hintergrund lässt sich der Schluss der Vorinstanz, wonach keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB vorliegen würden, nicht beanstanden. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen und der Entscheid vom 9. Dezember 2016 zu bestätigen. Für die Kosten im Beschwerdeverfahren gegen Verfügungen und Entscheide der Schätzungskommission gilt nach Art. 49 EntG das VRP. Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- erscheint für das vorliegende Verfahren angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird verrechnet.

4.2. Bei diesem Verfahrensausgang entfällt ein Anspruch der Beschwerdeführer auf Entschädigung der ausseramtlichen Kosten (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Vorinstanz und Beschwerdegegner haben ebenfalls keinen Anspruch ausseramtliche Entschädigung zulasten der Beschwerdeführer (Cavelti/Vögeli, Rz. 829 ff.); sie haben auch keinen entsprechenden Antrag gestellt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten von CHF 3'000. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Abteilungspräsident Der Gerichtsschreiber
Eugster Schmid