

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 160

Entscheid vom 28. September 2023

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____

gegen

1. **Amt für Landwirtschaft**, Hirschstrasse 15, Postfach 5182,
6431 Schwyz,
Vorinstanz,
2. **C. _____ AG**
vertreten durch Rechtsanwalt D. _____
3. **E. _____**,
4. **F. _____**,
Beigeladene,

Gegenstand

Land- und Forstwirtschaftsrecht (Feststellungsverfügung; Bewilligungspflicht bzw. Nichtigkeit einer Dienstbarkeit 'Ablagerungsrecht')

Sachverhalt:

A. Mit Schreiben vom 9. September 2021 (Vi-act. 1) zeigte die C._____ AG dem Amt für Landwirtschaft an, dass auf dem Grundstück KTN 001._____ (6'530 m² im Eigentum von E._____) sowie den Grundstücken KTN 002._____ und KTN 003._____ (33'984 m² und 35'957 m², beide im Eigentum von F._____) jeweils eine in den Jahren 2016/2017 begründete Dienstbarkeit ("Ablagerungsrecht, entgeltlich, übertragbar") zugunsten der A._____ AG eingetragen sei, welche den Betrieb einer Deponie auf den erwähnten Grundstücken erlauben solle. Die Eintragungen dieser Dienstbarkeiten seien vom Amt für Landwirtschaft nicht bewilligt worden und sie seien auch nicht bewilligungsfähig. Sie seien von Amtes wegen löschen zu lassen.

B. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2021 (Vi-act. 2) bot das Amt für Landwirtschaft der A._____ AG, E._____ sowie F._____ Gelegenheit, zu seinem Überprüfungsergebnis (Löschung der Dienstbarkeiten) Stellung zu nehmen. Am 4. Mai 2022 (Vi-act. 7) stellte das Amt für Landwirtschaft der A._____ AG und der C._____ AG einerseits den Beschluss des Bezirksrats H._____ (BRB) Nr. 293 vom 11. Mai 2016 zu, mit welchem letzterer dem darin wiedergegebenen Vertragsentwurf: 'Kombiniertes Projekt Sanierung Altdeponie G._____ Phase 2 und Inertstoffdeponie' zwischen dem Bezirk H._____ und der C._____ AG vom 12. Januar/ 22. März 2016 (unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Stimmbürger [Kredit; Zonierung]) zugestimmt hatte (Vi-act. 7 Beilage 1), sowie andererseits die - am 21. April 2022 beim Notariat, Grundbuch- und Konkursamt H._____ edierten (vgl. Vi-act. 6) - Dienstbarkeitsverträge zwischen der A._____ AG mit E._____ vom 8. Juli 2016 bzw. mit F._____ vom 20. März 2017 (Vi-act. 7 Beilagen 2).

C. Die C._____ AG liess mit Vernehmlassung vom 23. Mai 2022 beantragen, dass das Amt für Landwirtschaft die mit Schreiben vom 2. Dezember 2021 in Aussicht gestellte Löschung der Dienstbarkeiten verfüge (Vi-act. 8).

D. Die A._____ AG stellte mit Stellungnahme vom 25. Juli 2022 folgende Rechtsbegehren (Vi-act. 9):

1. Es sei festzustellen, dass es für die Ablagerungsdienstbarkeiten zu Gunsten der A._____ AG und zu Lasten der Grundstücke Nr. 001._____ (E._____) und Nr. 002._____ sowie Nr. 003._____ (F._____) keine Bewilligung gemäss BGGB braucht.
2. Eventuell sei eine Bewilligung aus wichtigem Grund gemäss Art. 64 Abs. 1 BGGB (Generalklausel im Ingress) für die Ablagerungsdienstbarkeiten zu Gunsten der A._____ AG und zu Lasten der Grundstücke Nr. 001._____

(E._____) und Nr. 002._____ sowie Nr. 003._____ (F._____) zu erteilen.

3. Subeventuell sei eine Bewilligung gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG für die Ablagerungsdienstbarkeiten zu Gunsten der A._____ AG und zu Lasten der Grundstücke Nr. 001._____ (E._____) und Nr. 002._____ sowie Nr. 003._____ (F._____) zu erteilen.

E. Mit Stellungnahme vom 9. August 2022 liess die C._____ AG beantragen (Vi-act.10):

1. Es sei festzustellen, dass die auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ bereits eingetragenen Dienstbarkeiten «Ablagerungsrecht» zugunsten der A._____ AG im Sinne von Art. 61 BGG bewilligungspflichtig sind.
2. Es sei festzustellen, dass für die auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ bereits eingetragenen Dienstbarkeiten «Ablagerungsrecht» zugunsten der A._____ AG keine Ordentliche und auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 64 BGG erteilt werden kann.
3. Die auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ zu Unrecht bereits eingetragenen Dienstbarkeiten «Ablagerungsrecht» zugunsten der A._____ AG seien von Amtes wegen löschen zu lassen.

F. Mit Feststellungsverfügung (BGG: 2021.0848) vom 21. September 2022 (versendet am selben Tag) entschied das Amt für Landwirtschaft wie folgt (Vi-act. 11 = Bf-act 1):

- 3.1 Die Grundstücke KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ sind dem BGG unterstellt.
- 3.2 Mit der Einräumung eines zeitlich nicht beschränkten Ablagerungsrechts zugunsten der A._____ AG liegt für die Grundstücke KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ ein veräusserungsähnlicher Tatbestand im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BGG vor. Hierfür bedarf es einer Bewilligung.
- 3.3 Das Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz hat keine solche Bewilligungen erteilt. Folglich ist der Eintrag der Dienstbarkeit ohne Bewilligung der zuständigen Behörde erfolgt. Da bezüglich der Dienstbarkeit «Abbaurecht» zugunsten der A._____ AG auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ noch kein Bewilligungsverfahren durch das Amt für Landwirtschaft durchgeführt worden ist, musste dies nachgeholt werden.
- 3.4 Das nachträgliche Bewilligungsverfahren hat im Sinne der Erwägungen ergeben, dass für die auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ eingetragenen Dienstbarkeiten «Ablagerungsrecht» zugunsten der A._____ AG keine ordentliche und auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 64 BGG erteilt werden kann.

- 3.5 Wird die Bewilligung verweigert, so wird das Geschäft ungültig und die Bewilligungsbehörde hat die Berichtigung des Grundbuchs anzuordnen (...). Die auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ zu Unrecht bereits eingetragenen Dienstbarkeiten «Ablagerungsrecht» zugunsten der A._____ AG sind deshalb nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung von Amtes wegen zu löschen.
- 3.6 Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 650.-- werden der A._____ AG auferlegt.
- (3.7 - 3.8 Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

G. Gegen diese Feststellungsverfügung (BGBB: 2021.0848) vom 21. September 2022 lässt die A._____ AG mit Eingabe vom 24. Oktober 2022 (Postaufgabe am selben Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben, mit folgende Rechtsbegehren:

1. Die Feststellungsverfügung des Amtes für Landwirtschaft vom 21. September 2022 (Verfahren BGBB: 2021-0848) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz, eventuell zu Lasten der C._____ AG (...).

H. Mit Vernehmlassung vom 23. November 2022 lässt die - mit Verfügung vom 25. Oktober 2022 in das Verfahren beige ladene - C._____ AG (Ziff. 2) die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf eingetreten werden dürfe; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Vorinstanz schliesst mit Stellungnahme vom 20. Dezember 2022 auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

I. Mit Replik vom 20. März 2021 lässt die Beschwerdeführerin ihre Anträge aus der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 24. Oktober 2022 erneuern. Die Beigeladene Ziff. 2 lässt mit Duplik vom 11. April 2023 an ihren Anträgen in der Vernehmlassung vom 23. November 2022 festhalten. Dazu äussert sich die Beschwerdeführerin in einer weiteren Eingabe vom 1. Mai 2023. Hierzu lässt sich wiederum die Vorinstanz am 4. Mai 2023 ein weiteres Mal vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gemäss § 51 lit. b des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 können beim Verwaltungsgericht Verfügungen, Entscheide und die in § 36 Abs. 1 Buchstabe b erwähnten Zwischenbescheide anderer Instanzen, sofern dies durch einen Rechtssatz vorgesehen ist, angefochten werden. Gemäss Art. 88 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 kann gegen eine Verfügung nach Art. 80 Abs. 1 und 87 BGBB innert 30 Tagen bei der kantonalen Beschwerdebehörde Beschwerde erhoben werden. Nach Art. 90 Abs. 1 lit. f BGBB

bezeichnen die Kantone die Behörde, welche zuständig ist, über eine Beschwerde zu entscheiden. § 24 des kantonalen Gesetzes über die Landwirtschaft (LG; SRSZ 312.100) vom 26. November 2003 bestimmt das Verwaltungsgericht als zuständige Beschwerdebehörde. Mangels besonderer bundesrechtlicher Bestimmung gilt für das Beschwerdeverfahren kantonales Recht.

1.2 Nach § 55 Abs. 1 VRP kann mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes sowie die unrichtige Rechtsanwendung, einschliesslich der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens geltend gemacht werden. Dem Verwaltungsgericht steht gemäss § 55 Abs. 2 lit. a VRP auch eine Prüfung der richtigen Handhabung des Ermessens zu, wenn es als erste kantonale Beschwerdeinstanz zu entscheiden hat, und es sich nicht um Verfügungen des Regierungsrates handelt.

1.3 Das Verwaltungsgericht ist an die Parteianträge gebunden. Es darf weder zu Gunsten noch zu Ungunsten der Parteien über deren Begehren hinausgehen (§ 58 VRP). Legt ein Rechtssatz etwas Abweichendes fest oder steht dem Verwaltungsgericht die Ermessensüberprüfung zu, ist § 49 VRP anwendbar (§ 59 VRP); nach dieser Bestimmung ist die Beschwerdeinstanz nicht an die Parteianträge gebunden und kann die Verfügung oder den Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei ändern.

1.4 Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht wird nach § 18 VRP vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht. Danach ermittelt das Verwaltungsgericht von Amtes wegen den für die Verfügung oder den Entscheid erheblichen Sachverhalt und erhebt die erforderlichen Beweise; vorbehalten bleibt die Mitwirkungspflicht nach § 19 VRP. Nach § 25 VRP würdigt die Behörde die Beweise nach pflichtgemäsem Ermessen. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (§ 26 Abs. 1 VRP).

1.5 Die vorliegende Beschwerde gegen die Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 erweist sich mit Blick auf Art. 88 Abs. 1 BGG i.V.m. § 51 lit. b VRP als zulässig. Das Verwaltungsgericht ist im vorliegenden Verfahren die erste kantonale Beschwerdeinstanz, weswegen ihm nebst der Überprüfung der Sachverhaltsermittlung sowie der Rechtsanwendung in casu auch die richtige Handhabung des Ermessens zusteht. Aus demselben Grund ist es auch nicht an die Begehren der Parteien gebunden (vgl. oben E. 1.3).

2.1 Laut Art. 61 BGG braucht eine Bewilligung, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will (Abs. 1). Die Bewilligung wird erteilt, wenn

kein Verweigerungsgrund vorliegt (Abs. 2). Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt (Abs. 3). Zuständige Behörde für die Feststellung, ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann, wie für die Erteilung der Erwerbsbewilligung, ist das Amt für Landwirtschaft (vgl. § 34 lit. b und d der kantonalen Landwirtschaftsverordnung [LV; SRSZ 312.111] vom 26.10.2004).

2.2 Nach Art. 84 BGGB kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a) oder der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). Die gesetzliche Aufzählung in Art. 84 lit. a und b ist nicht abschliessend. Generell können sämtliche aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGGB zu würdigenden Sachverhalte Gegenstand einer Feststellungsverfügung i.S.v. Art. 84 BGGB sein (vgl. Herrenschwand/Stalder, in: Schweizerischer Bauernverband, Kommentar BGGB, 2. Aufl. 2011 [kurz: Komm. BGGB], Art. 84 Rz 4).

2.3.1 Die angefochtene Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 wurde auf Anzeige der Beigeladenen Ziff. 2 vom 9. September 2021 hin erlassen. Die Beigeladene Ziff. 2 hat ihrerseits am 27. Dezember 2001 mit den Eigentümern der Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ (Beigeladene Ziff. 3 und 4) Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen, mit denen ihr das Recht eingeräumt wurde, zwecks Sanierung der Multideponie G._____ und zur Auffüllung auf den besagten Grundstücken Inertstoffe zu deponieren. Zur Durchsetzungen von Forderungen aus diesen Dienstbarkeitsverträgen (Zustimmung zum Rodungsgesuch "Rodung und Ersatzaufforstung gemäss dem Plan 1211096.3c-1 vom 18. Dezember 2019") hat die Beigeladene Ziff. 2, nach gescheiterten Schlichtungsversuchen, am 14. September 2021 gegen die Beigeladenen Ziff. 3 und 4 zivilrechtliche Klagen beim Bezirksgericht H._____ angehoben, welche mit erstinstanzlichen Urteilen vom 9. März 2023 abgewiesen wurden (vgl. Bf-act. 5, 10 und 14 f.).

Das hinlängliche Interesse der Beigeladenen Ziff. 2 daran, zu erfahren, ob die auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ eingetragenen Dienstbarkeiten für die Errichtung und den Betrieb Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle zugunsten der Beschwerdeführerin (vgl. Vi-act. 7 Beilagen 2, Vertragsziffern 1; Erw. 4.3.3 hiernach) wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung i.S.v. Art. 61 Abs. 3 BGGB gleichkommt, war angesichts der Dienstbarkeitsverträge, welche sie selber im Jahr 2001 mit den Eigentümern der

Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ geschlossen hatte, sowie auch des BRB Nr. 293 vom 11. Mai 2016, mit welchem der Bezirksrat H._____ der Vereinbarung 'Kombiniertes Projekt Sanierung Altdeponie G._____ Phase 2 und Inertstoffdeponie' zwischen dem Bezirk H._____ und der Beigeladenen Ziff. 2 vom 12. Januar/22. März 2016 grundsätzlich zugestimmt hatte (Vi-act. 7 Beilage 1), vor Vorinstanz zu Recht unbestritten (vgl. zum schutzwürdigen Interesse auch Herrenschiwand/Stalder, in: Komm. BGG, Art. 84 Rz 6 f.).

2.3.2 Aufgrund der soeben dargelegten Konstellation wurden die Beigeladene Ziff. 2 - wie auch die Beigeladenen Ziff. 3 und 4 als Eigentümer der Grundstücke KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ - als vom Entscheid voraussichtlich in ihren schützenswerten Interessen Betroffene (vgl. § 14 Abs. 1 VRP) mit Verfügung vom 25. Oktober 2022 (während der Rechtshängigkeit der erwähnten zivilrechtlichen Forderungsklage vor Bezirksgericht H._____) ins Verfahren beigeladen. Die Beigeladenen können im Verfahren Parteirechte ausüben; sie können Anträge nur zu Gunsten oder zu Lasten der Hauptparteien stellen. Die Verfügung oder der Entscheid wird auch ihnen gegenüber rechtswirksam (vgl. § 14 Abs. 2 und 3 VRP).

2.4.1 Anzuführen ist, dass die Beigeladene Ziff. 2 vor Vorinstanz nicht ein originäres Feststellungsbegehren i.S.v. Art. 84 BGG gestellt hat, sondern mit ihrer Eingabe vom 9. September 2021 explizit eine Anzeige eingereicht hat, um die Vorinstanz auf einen rechtswidrigen Zustand betreffend die Parzellen KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ aufmerksam zu machen. Die notwendigen Schritte seien von Amtes wegen einzuleiten (vgl. Vi-act. 1 Ziff. 5).

Ein originäres Feststellungsbegehren bildete indes auch keine unabdingbare Voraussetzung für den Erlass der vorliegend angefochtenen Feststellungsverfügung.

2.4.2 Gemäss Art. 70 BGG sind Rechtsgeschäfte nichtig, die den Verboten der Realteilung und der Zerstückelung von Grundstücken (Art. 58) oder den Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 61 - 69) zuwiderlaufen oder deren Umgehung bezwecken. Von Art. 70 BGG werden in erster Linie jene Geschäfte erfasst, bezüglich welcher die beantragte Bewilligung verweigert wird. In der Verweigerung liegt zugleich die Feststellung, dass das Geschäft den Bestimmungen des BGG zuwiderläuft (vgl. Stalder, in: Komm. BGG, Art. 70 Rz 3).

Wurde jedoch ein bewilligungsbedürftiges aber nicht bewilligtes Geschäft im Grundbuch eingetragen, z.B. weil der Grundbuchverwalter davon ausging, das Geschäft

bedürfe keiner Bewilligung (Art. 81 Abs. 1 BGG), so ist dieses Geschäft nicht nichtig, sondern befindet sich im Zustand der schwebenden Unwirksamkeit, d.h. es kann durch einen entsprechenden Verwaltungsakt sowohl noch in die Ungültigkeit i.S.v. Art. 70 BGG als auch in die Vollgültigkeit überführt werden. Erfährt der Grundbuchverwalter nachträglich, d.h. nach dem Grundbucheintrag, dass ein Geschäft der Bewilligungspflicht unterliegt, so hat er die Bewilligungsbehörde gemäss Art. 72 Abs. 2 BGG auf diesen Umstand aufmerksam zu machen. Die Bewilligungsbehörde hat aber auch gestützt auf eigene Erkenntnisse tätig zu werden. Diese hat daraufhin ein nachträgliches Bewilligungsverfahren einzuleiten. Wird die Bewilligung verweigert, so wird das Geschäft ungültig und die Bewilligungsbehörde hat die Berichtigung des Grundbuchs anzuordnen (vgl. Stalder, in: Komm. BGG, Art. 70 Rz 5; Schmid-Tschirren/Stalder, in: Komm. BGG, Art. 72 Rz 6).

Der Vorinstanz war mithin zweifellos berechtigt, aufgrund der Anzeige der Beigeladene Ziff. 2 vom 9. September 2021 Abklärungen vorzunehmen, ob die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten für die Errichtung und den Betrieb einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle zugunsten der Beschwerdeführerin (Vi-act. 7 Beilagen 2, Vertragsziffern 1; Erw. 4.3.3 hiernach) und zu Lasten der Grundstücke KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ wirtschaftlich Eigentumsübertragungen i.S.v. Art. 61 Abs. 3 BGG gleichkommen und gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse ein nachträgliches Bewilligungsverfahren einzuleiten.

2.5 Die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin, zu deren Gunsten auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ die Dienstbarkeiten für die Errichtung und den Betrieb einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle (Vi-act. 7 Beilagen 2, Vertragsziffern 1; Erw. 4.3.3 hiernach) eingetragen worden sind, ist vorliegend unbestritten.

3.1 Das BGG gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 liegen, und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGG). Das Gesetz gilt ferner auch für Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 2 lit. b BGG), und für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGG). Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 3 BGG).

3.2 Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGG).

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BGG).

3.3 Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Feststellungsverfügung (E. 2.2 ff.) festgehalten, nach ihren Berechnungen erfordere das Eigentum von E. _____ einen Arbeitskraftbedarf von mehr als 1.0 SAK und erreiche damit die Gewerbe- grenze nach Art. 7 BGG. Demzufolge sei das Waldgrundstück KTN 001. _____ (6'530 m², davon 5'960 m² geschlossener Wald) gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. b BGG dem Geltungsbereich BGG unterstellt.

Das Grundstück KTN 002. _____ (33'984 m², davon 32'623 m² Acker, Wiese, Weide) im Eigentum von F. _____ liege teilweise in der Bauzone (Ablagerungs- zone) und teilweise in der Landwirtschaftszone und sei nicht entsprechend der Nutzungszonen aufgeteilt (kant. WebGIS, Geokategorie: ÖREB-Kataster → Nut- zungsplanung kommunal → H. _____ → Grundnutzung). Diese der Produkti- onsstufe Hügelzone zugeteilte landwirtschaftliche Nutzfläche werde als Wiese von F. _____ als Selbstbewirtschafter landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend sei KTN 002. _____ als gemischtes Grundstück gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. c BGG dem Geltungsbereich des BGG unterstellt.

Das Grundstück KTN 003. _____ (35'957 m², davon 24'800 m² Acker, Wiese, Weide) im Eigentum von F. _____ liege vollständig ausserhalb der Bauzone. Diese der Produktionsstufe Hügelzone zugeteilte landwirtschaftliche Nutzfläche werde ebenfalls als Wiese von F. _____ als Selbstbewirtschafter landwirt- schaftlich genutzt. Entsprechend sei auch KTN 003. _____ gemäss Art. 2 Abs. 1 BGG dem Geltungsbereich des BGG unterstellt.

3.4 Die Feststellung des Amts für Landwirtschaft, wonach die Grundstücke KTN 001. _____, KTN 002. _____ und KTN 003. _____ dem Geltungs- bereich des BGG unterstellt seien, wird - soweit erkennbar - von der Beschwer- deführerin nicht bestritten. Zudem sind die Beschwerdeführerin sowie die Beigela- denen Ziff. 3 und 4 in den Dienstbarkeitsverträgen vom 8. Juli 2016 bzw. vom 20. März 2017 (Vi-act. 7 Beilagen 2, Vertragsziffern 23) offenbar selber davon ausge- gangen, dass die besagten Grundstücke grundsätzlich dem Geltungsbereich des BGG unterliegen.

4.1.1 Mit der Bewilligung des Abbaus von Bodenschätzen oder einer Deponie wird vorübergehend eine bodenverändernde, nichtlandwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Die dem BGGB unterstellten Grundstücke sind während dieser Zeit dem Anwendungsbereich des Gesetzes entzogen, da der Abbau grundsätzlich eine Umzonung bedingt und das Grundstück damit aus dem Geltungsbereich des Gesetzes ausscheidet (vgl. Hofer, in: Komm. BGGB, Art. 6 Rz 15; BGE 128 III 229 E. 3c). In der Zeit vor und nach dem bewilligten Abbau sind solche Grundstücke dagegen unverändert dem BGGB unterstellt. Die Begründung eines solchen Rechts auf einem landwirtschaftlich geeigneten Grundstück untersteht damit dem BGGB, unabhängig davon, ob es sich um ein grundbuchlich verselbständigtetes Recht handelt oder nicht (vgl. Urteil BGER 2C_157/2017 vom 12.9.2017 E. 3.2 mit Hinweisen auf das Urteil BGER 2C_562/2009 vom 23.4. 2010 E. 2.2.4.1 sowie auf Stalder, in: Komm. BGGB, Art. 61 Rz 17 und 22). Der Verkehr mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (3. Titel; siehe insbesondere Art. 61 Abs. 3 BGGB) und nicht dessen Resultat (in casu: eingeräumte Dienstbarkeit für Errichtung und Betrieb einer Inertstoff- und Bauabfalledeponie; vgl. Vi-act. 7 Beilagen 2, Vertragsziffern 1; Erw. 4.3.3 hiernach) muss den Vorgaben des BGGB genügen. Der Erwerb selbständiger und dauernder Rechte unterliegt u.a. nur dann nicht dem BGGB, wenn auch die belasteten Grundstücke nicht dem BGGB unterliegen (vgl. Urteil BGER 2C_562/2009 vom 23.4. 2010 E. 2.2.4.1).

4.1.2 Gemäss Art. 61 Abs. 1 BGGB ist für die Veräusserung bzw. den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks eine Bewilligung erforderlich. Auch Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung (an Gewerben oder Grundstücken) gleichkommen, unterstehen der Erwerbsbewilligungspflicht (Art. 61 Abs. 3 BGGB). Die Einräumung eines selbständigen und dauernden (Abbau)Rechts zugunsten eines Dritten an einem in der Landwirtschaftszone gelegenen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden Grundstück stellt unter dem Gesichtspunkt des BGGB einen Veräusserungstatbestand dar. Das BGGB macht dabei keinen Unterschied, ob ein Nutzen für das Stammgrundstück eingeschränkt wird oder nicht (Urteil BGER 2C_562/2009 vom 23.4.2010 E. 2.2.4.2).

Auch eine zeitlich limitierte, nicht als selbständiges und dauerhaftes Recht ausgestaltete Dienstbarkeit kann dem Berechtigten eine eigentümerähnliche Stellung vermitteln und wie eine Veräusserung wirken. Das Rechtsgeschäft gilt diesfalls als Erwerb im Sinne von Art. 61 Abs. 3 zweiter Halbsatz BGGB (vgl. Urteil BGER 2C_157/2017 vom 12.9.2017 E. 4.1 mit Hinweis auf Stalder, in: Komm. BGGB, Art. 61 Rz 22).

4.2 Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Feststellungsverfügung (E. 2.5) ausgeführt, durch die Errichtung einer Deponie werde die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke (oder mindestens von Teilen davon) für die Dauer des Deponiebetriebes verunmöglicht. Die Nutzungseinschränkungen, welche die Grundeigentümer zu erdulden hätten, seien damit erheblich. Die Formulierung gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB lasse keinen Spielraum für die bewilligungsfreie Errichtung von Abbau- oder Deponierechten zu. Die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit sei demnach bewilligungspflichtig nach Art. 61 Abs. 3 BGGB. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gelte die Einräumung eines selbständigen und dauernden Abbaurechts an einem in der Landwirtschaftszone gelegenen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden Grundstück zugunsten eines Dritten - auch für eine zeitlich limitierte, nicht als selbständiges und dauerhaftes Recht ausgestaltete Dienstbarkeit - als Veräusserungstatbestand (mit Hinweis auf das Urteil BGer 2C_157/2017 vom 12.9.2017 E. 4.1). Entsprechend liege mit der Einräumung eines zeitlich nicht eng beschränkten Rechts für die Errichtung und den Betrieb einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle zugunsten der Beschwerdeführerin für die Grundstücke KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ ein veräusserungsähnlicher Tatbestand i.S.v. Art. 61 Abs. 3 BGGB vor. Hierfür bedürfe es einer Bewilligung.

4.3 Was die Beschwerdeführerin gegen die Erforderlichkeit einer Bewilligung für das ihr eingeräumte Recht zur Errichtung und des Betriebs einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ vorbringt, vermag aus nachfolgenden Gründen nicht zu verfangen.

4.3.1 Die der Beschwerdeführerin mit den Dienstbarkeitsverträgen vom 8. Juli 2016 bzw. vom 20. März 2017 (Vi-act. 7 Beilagen 2) auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ eingeräumten Dienstbarkeiten für die Errichtung und den Betrieb einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle (Vertragsziffern 1) ist zeitlich nicht eng limitiert. Die Dauer des vertragsgegenständlichen Deponiebetriebes ist offen; das Vertragsverhältnis endet laut den jeweiligen Vertragsziffern 11 mit dem unbestimmten Zeitpunkt des Abschlusses der Rekultivierung der Deponie. Ein absolutes zeitliches Limit von ca. 15 Jahren ab Vertragsschluss sehen die Dienstbarkeitsverträge einzig - analog zur Vorschrift von Art. 64 Abs. 1 lit. c Satz 2 BGGB - für den Fall vor, dass bis spätestens Ende 2030 keine rechtskräftige Deponiebewilligung vorliegt oder die Beschwerdeführerin nicht innert Jahresfrist seit Rechtskraft der Bewilligung mit der Deponie beginnt (Vertragsziffern 14).

Soweit mit diesen Dienstbarkeitsverträgen die dem BGGB unterstellten Grundstücke KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ 'nur' während der - zeitlich offenen - Dauer des Deponiebetriebs dem Anwendungsbereich des Gesetzes entzogen wird, ändert dies grundsätzlich nichts daran, dass sie in der Zeit vor einer bewilligten Deponie unverändert dem BGGB unterstellt sind und deren Verkehr den Vorgaben des BGGB genügen muss (vgl. Erw. 4.1.1 f. hier-vor).

Auch wenn das vertragsgegenständliche Deponierecht für Inertstoffe und Bauabfälle erst nach einer allfälligen Umzonung (in eine Deponiezone) sowie einer erteilten rechtskräftigen Deponiebewilligung realisiert werden kann und eine landwirtschaftliche Nutzung bis dahin grundsätzlich möglich bleibt, werden die Handlungsmöglichkeiten der Grundeigentümer trotzdem bereits ab Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch erheblich eingeschränkt. Namentlich sind die Grundeigentümer gesetzlich verpflichtet, keinerlei Rechte an den Grundstücken einzuräumen, welche die Ausübung der Dienstbarkeiten und der damit verbundenen vertraglichen Bestimmungen in irgendeiner Form behindern könnten (Art. 737 Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210] vom 10.12.1907). Den Grundeigentümern verbleiben aufgrund dieser Einschränkungen faktisch keine rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich des Grundstücks. Die Einräumung der Dienstbarkeiten wirkt sich daher wirtschaftlich wie eine Veräusserung aus. Das vorliegend zu beurteilende Rechtsgeschäft gilt somit als Erwerb im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BGGB und ist bewilligungspflichtig (vgl. Urteil BGer 2C_157/2017 vom 12.9.2017 E. 4.2 ff.).

4.3.2 Dem Grundbuchverwalter kommt hinsichtlich des BGGB keine materiellrechtliche Kognitionsbefugnis zu (vgl. Herrenschiwand/Stalder, in: Komm. BGGB, Art. 84 Rz 10; vgl. auch Urteil BGer 2C_157/2017 vom 12.9.2017 E. 4.4). Insofern ist unerheblich, wenn der Grundbuchverwalter davon ausgegangen ist, es handle sich bei den in Frage stehenden Dienstbarkeiten für die Errichtung und des Betriebs einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle um ein zeitlich (eng) befristetes Ablagerungsrecht, das keiner Bewilligung bedürfe (vgl. Vi-act. 7 Beilagen 2, Vertragsziffern 23).

4.3.3 Wie die Vorinstanz in der angefochtenen Feststellungsverfügung (Ziff. 2.5.2) zutreffend festgestellt hat, ist die Behauptung der Beschwerdeführerin nicht stichhaltig, wonach es sich bei den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ um 'blosse Bodenverbesserungen im Rahmen von Ablagerung von Aushubmaterial' gehe. Laut den Dienstbarkeitsverträgen vom 8. Juli 2016 bzw. vom 20. März 2017 (Vertragsziffern 1) wird der Beschwerdeführerin gestattet, auf den besagten Grundstücken eine Inertstoffdeponie

nach Massgabe von Art. 85 des Baureglements H. _____ (BauR) vom 1. November 2006 sowie der (am 1.1.2016 von der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen [VVEA; SR 814.600] abgelösten) Technischen Verordnung über Abfälle (TVA, SR 814.600) vom 10. Dezember 1990 zu errichten und zu betreiben. Gemäss Art. 85 Abs. 1 lit. a BauR ist die Deponiezone für die Zwischen- und Endlagerung von Inertstoffen und Bauabfällen gemäss Ziff. 11 (Inertstoffe) und Ziff. 12 (Bauabfälle) des Anhanges 1 zur (aufgehobenen) TVA bestimmt.

Hauptzweck dieser Dienstbarkeitsverträge ist demnach zweifelsfrei, der Beschwerdeführerin zu gestatten, auf den Grundstücken KTN 001. _____, KTN 002. _____ und KTN 003. _____ eine Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle zu errichten und zu betreiben. Dass die Deponie im Abschluss an die Betriebsphase - entsprechend den geltenden Vorschriften und den behördlichen Auflagen zu einer Deponiebewilligung - mit einem geeigneten Bodenaufbau rekultiviert werden muss (Vertragsziffer 6 f.), stellt dagegen einen geradezu unvermeidbaren Nebeneffekt dieses Hauptzweckes dar (vgl. auch Replik vom 20.3.2023, S. 11). Landwirtschaftliche Bodenverbesserungen als solche sind hingegen nicht Vertragsgegenstand der Dienstbarkeitsverträge vom 8. Juli 2016 bzw. vom 20. März 2017. Das Vorliegen eines Erwerbs im Rahmen einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt (als Ausnahmesituation i.S.v. Art. 62 lit. e BGG) wird von der Beschwerdeführerin zu Recht nicht behauptet.

Auch im Umstand, dass die Beschwerdeführerin auf den Grundstücken KTN 002. _____ und KTN 003. _____ eine definitive Rodung des vorhandenen Waldbereichs durchführen möchte - mit einer Ersatzaufforstung an einem anderen, unbestimmten Ort (vgl. dazu Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) vom 4.10.1991) -, ist kein sachbezogenes Argument zu erkennen, welcher von der Bewilligung im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BGG entbinden könnte.

4.3.4 In der Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2022 (S. 11) wird sodann zwar behauptet, bei den Grundstücken KTN 002. _____ und KTN 003. _____ werde der Deponiekörper der Altdeponie (alte Kehrrechtdeponie G. _____ des Bezirks H. _____) "gemäss bisherigem Projekt" gesichert. Eine vertragliche Verpflichtung zu einer irgendwie gearteten Sanierung/Sicherung der Altdeponie G. _____ nach einem "bisherigen Projekt" durch die Beschwerdeführerin findet sich - soweit ersichtlich - in den Dienstbarkeitsverträgen vom 8. Juli 2016 bzw. vom 20. März 2017 jedoch nicht.

5.1 Nach Art. 63 Abs. 1 BGG wird die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (lit. a), ein übersetzter Preis vereinbart wurde (lit. b) und das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (lit. d).

5.2 Art. 64 BGG regelt die Ausnahmen des Selbstbewirtschaftungsprinzips. Danach ist bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich u.a. wenn:

- c. der Erwerb im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen erfolgt und die Fläche nicht grösser ist, als es der Bedarf des Unternehmens an einer sinnvollen Rohstoffreserve oder an Realersatzland für eine Fläche im Abbaugbiet, je für längstens 15 Jahre, erkennen lässt. Wird das Land nicht innert 15 Jahren seit dem Erwerb bestimmungsgemäss verwendet, so muss es nach den Vorschriften dieses Gesetzes veräussert werden. Das gleiche gilt nach erfolgter Rekultivierung.

5.3 Die Aufzählung der wichtigen Gründe in Art. 64 Abs. 1 lit. a - g BGG ist - wie im Wortlaut von Art. 64 Abs. 1 BGG ("namentlich") klar zum Ausdruck kommt, nicht abschliessend, sondern lässt einen weiteren Anwendungsbereich zu. Bei der Generalklausel des "wichtigen Grundes" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und in Würdigung der in den ausdrücklich erwähnten Ausnahmetatbeständen von Art. 64 Abs. 1 lit. a - g BGG zum Ausdruck gebrachten Wertungen konkretisiert werden muss. Dabei ist auf die agrarpolitischen Zielsetzungen des BGG zurückzugreifen, ist es doch Ziel der Bewilligungspflicht, durch Überprüfung des Verpflichtungsgeschäfts sicherzustellen, dass die von den Parteien beabsichtigte Eigentumsübertragung bzw. ein ihr wirtschaftlich gleichkommendes Rechtsgeschäft mit den Zielsetzungen des bäuerlichen Bodenrechts in Einklang steht (vgl. Stalder/Bandli, in: Komm. BGG, Art. 64 Rz 3 f.). Die Ausnahmegründe vom Selbstbewirtschaftungsprinzip haben in erster Linie in der Person des Erwerbers zu liegen, dieser hat den wichtigen Grund nachzuweisen, weshalb er, ohne Selbstbewirtschafter zu sein, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück soll erwerben dürfen (Stalder/ Bandli, in: Komm. BGG, Art. 64 Rz 5). Fällt ein Sachverhalt in den Anwendungsbereich eines der Art. 64 Abs. 1 lit. a - g BGG aufgezählten Tatbestände und ist gestützt darauf der Erwerb zu verweigern, so kann die Ausnahmebewilligung auch nicht gestützt auf die Generalklausel des wichtigen Grundes erteilt werden, ansonsten der Ausnahmekatalog unterlaufen würde. Anders verhält es sich, wenn der Sachverhalt ausserhalb des Regelungsberichts der aufgezählten Tatbestände liegt. In diesen Fällen ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes gestützt auf die Generalklausel zu prüfen, wobei die in den

Ausnahmetatbeständen zum Ausdruck gebrachten Wertungen durchaus mit ein-zubeziehen sind (Stalder/Bandli, in: Komm. BGG, Art. 64 Rz 8a).

5.4 Gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG wird der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks i.S.v. Art. 61 Abs. 1 und 3 BGG bewilligt, wenn dieser im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen erfolgt und die Fläche nicht grösser ist, als es der Bedarf des Unternehmens an einer sinnvollen Rohstoffreserve oder an Realersatzland für eine Fläche im Abbaubereich, je für längstens 15 Jahre, erkennen lässt. Diese Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung lässt umgekehrt darauf schliessen, dass der Erwerb eines Grundstücks bzw. eines selbständigen und dauernden Abbaurechts nicht bewilligt werden kann, wenn er nicht im Hinblick auf ein vom Raumplanungsrecht als zulässig erklärtes Abbauvorhaben erfolgt. Dasselbe gilt auch für zeitlich beschränkte, nicht selbständige Abbaurechte. Einzig punktuelle, kleinräumige Vorhaben könnten allenfalls als standortgebunden gestützt auf Art. 24 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 lit. b BGG direkt bewilligt werden, was angesichts der grundsätzlichen Planungspflicht für Abbau- und Deponievorhaben nur in seltenen Ausnahmefällen möglich sein dürfte. Die gesetzliche Regelung von Art. 64 Abs. 1 lit. b und c BGG lässt keinen Spielraum für die bewilligungsfreie Errichtung von Abbaudienstbarkeiten. Zusammenfassend müssen für den Abbau von Bodenschätzen zunächst die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Solange diese nicht erfüllt sind, kommt nur eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 64 BGG infrage, wobei gemäss Abs. 1 lit. c dieser Bestimmung das Abbauvorhaben vom Raumplanungsrecht als zulässig erklärt worden sein muss (Urteil 2C_157/2017 vom 12.9.2017 E. 4.3 mit Hinweisen, insb. auf Stalder/Bandli, in: Komm. BGG, Art. 64 Rz 28).

5.5 In dem zur Publikation vorgesehenen Urteil 2C_255/2022 vom 7. Februar 2023 (E. 9) hat das Bundesgericht ausgeführt, man könne der (damaligen) Beschwerdeführerin schwerlich folgen, wenn sie in Anlehnung an Stalder/Bandli (in: Komm. BGG, Art. 64 Rz 28 in fine) argumentiere, dass Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG zur Anwendung komme, wenn ein Abbauvorhaben richtplanmässig vorgesehen sei, aber noch nicht Gegenstand einer Nutzungsplanung sei. Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG sehe vor, dass die Bewilligung nur für einen "im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen" erteilt werden könne. Es sei jedoch stark zu bezweifeln, dass ein Richtplan ausreiche, um festzustellen, ob ein Abbauvorhaben unter diesem Gesichtspunkt zulässig sei. Denn die Verbindlichkeit dieses Plans habe eine begrenzte rechtliche, sachliche und zeitliche Tragweite (mit Hinweis auf Tschannen, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung,

2019, Art. 9 RPG Rz 24 ff.) und betreffe nur die Behörden (mit Hinweis auf Art. 9 Abs. 1 RPG und BGE 144 I 318 E. 7.2.1). Insbesondere zeitige der Richtplan aber auch dort nicht präjudizierende Wirkungen, wo er genaue Standortaussagen treffe, wie etwa für die Ansiedlung von Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 8 Abs. 2 RPG) oder bei der Bezeichnung möglicher Baulandflächen (Art. 15 Abs. 4 lit. e RPG). Auch hier würden erst die nachfolgenden Planungs- und Bewilligungsverfahren erlauben, die Frage zu beantworten, ob ein Projekt am Ende so, wie es vom Richtplan intendiert gewesen sei, effektiv verwirklicht werden könne (Tschannen, in: a.a.O., Art. 9 RPG Rz 31). Erweise sich der Richtplan im Verlauf eines Nutzungsplanungsverfahrens aufgrund einer vorfrageweisen Überprüfung als rechtswidrig, so entfalle seine Verbindlichkeit (mit Hinweis auf das Urteil BGer 1C_389/2020 vom 12.7.2022 E. 2.3 mit Hinweisen).

6.1.1 Diese neueste höchstrichterliche Rechtsprechung stellt offensichtlich eine Absage an die - auf die entstehungsgeschichtlichen Materialien abstellende - Literaturmeinung dar, wonach die Ausnahmebestimmung von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB Anwendung finde, wenn ein Abbauvorhaben richtplanmässig vorgesehen sei, indes noch keine entsprechende Nutzungsplanung vorliege (vgl. Stalder/Bandli in: Komm. BGGB, Art. 64 Rz 28 in fine; Stalder, Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, 1993, S. 153 f. mit weiteren Hinweisen in Fn 70). Mit dem Bundesgerichts ist somit davon auszugehen, dass der Erwerb im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB *"im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen"*, eine allgemeinverbindliche Nutzungsplanung voraussetzt, also grundsätzlich nur in einem bereits ausgeschiedenen Abbaugebiet zulässig ist. Soweit ein Abbaugebiet dagegen erst in einem 'bloss' behördenverbindlichen Richtplan vorgesehen ist, ermangelt es aufgrund dessen begrenzter rechtlichen, sachlichen und zeitlichen Tragweite an der erforderlichen Verbindlichkeit, ob sich ein entsprechendes Projekt effektiv verwirklichen lässt. Dies gilt selbst dort, wo der Richtplan genaue Standortaussagen für Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt trifft.

6.1.2 Das aktuelle Verständnis des Bundesgerichts, wonach eine Umsetzung der Planungsstufe der Nutzungsplanung erforderlich ist, damit von einem raumplanungsgerechtlich zulässigen Abbauvorhaben ausgegangen werden kann, zeitigt zwangsläufig Auswirkungen auch auf Deponievorhaben, auf welche die Vorinstanz die Bestimmung von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB (praxisgemäss) analog anwendet (vgl. angefochtene Verfügung E. 2.10). Die beiden Tatbestände, Abbau und Deponievorhaben weisen in diesem Zusammenhang denn auch derart klare Parallelen auf (vgl. dazu auch Erw. 4.1.1 hiervor), dass sich eine analoge Anwendung

aufdrängt. Soweit für den Erwerb im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen ein nutzungsplanrechtlich ausgeschiedenes Abbaugelände vorauszusetzen ist, so gilt dies folglich gleichermassen auch für ein Deponievorhaben.

6.2 Das Grundstück KTN 002._____ liegt teilweise in der Ablagerungszone (vgl. Erw. 3.3). Im Übrigen handelt es sich bei den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ um Nichtbaugelände (vgl. den aktuellen Zonenplan Landschaft, publ. auf: www.kuessnacht.ch/public/upload/assets/1062/Landschaftsplan.pdf?fp=1), wobei alle drei Grundstücke dem Geltungsbereich des BGGB unterstellt sind (vgl. Erw. 3.4 hiervor). Die Ablagerungszone ist gemäss Art. 84 Abs. 1 BauR für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial und für die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen.

Eine Deponiezone nach Massgabe von Art. 85 BauR für die Zwischen- und Endlagerung von Inertstoffen und Bauabfällen (vgl. dazu Erw. 4.3.3 erster Absatz hiervor), ist auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ nicht ausgeschieden. Damit ermangelt es vorliegend an den Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäss (resp. in analoger Anwendung von) Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB für die Einräumung eines Ablagerungsrechts zur Errichtung und den Betrieb einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle auf den Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____.

Der Umstand, dass sich diese Grundstücke im Richtplan des Kantons Schwyz vom 26. Juni 2020 (vom Regierungsrat erlassen mit RRB Nr. 289 vom 14.4.2019, vom Bundesrat genehmigt am 26.6.2020) ganz oder teilweise im Deponiegelände befinden (vgl. Richtplanbeschluss: W-5.2.1-01, Deponiestandorte Typ A und B sowie Richtplankarte Teil Süd; publ. auf www.sz.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-raumentwicklung/kantonale-planung/richtplanung.html/8756-8758-8802-10373-11039-11051-11040), vermag daran nichts zu ändern (vgl. Erw. 6.1 hiervor). Dies akzentuiert sich in casu auch darin, dass die Standortbeurteilung für die Deponie G._____ gemäss dem Schlussbericht, Überarbeitung Deponieplanung Kanton Schwyz, Juni 2017, Standortblätter Deponieregion H._____, S. 196 f. (publ. auf www.sz.ch/public/upload/assets/30732/Langersion_Bericht_Deponieplanung_2017.pdf), nur in Kombination mit einer Altlastensanierung als realisierbar beurteilt wurde (vgl. auch angefochtene Feststellungsverfügung E. 2.10.2; Bgl.-2-act. 2).

Diese letzte Voraussetzung für die Überführung dieses Richtplanbeschlusses W-5.2.1-01 in die Nutzungsplanung kann nach Ansicht des Beschwerdeführers

(Beschwerdeschrift S. 7 f.) nicht erfüllt werden, was die Einschätzung bestärkt, dass noch nicht von einem nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbauvorhaben (vgl. Art 64. Abs 1 lit. c BGG) gesprochen werden kann.

6.3 Da der Sachverhalt in den analogen Anwendungsbereich des Tatbestandes von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG fällt (vgl. Erw. 6.1.2 hiervor), und sich nach dem Gesagten gestützt darauf der Erwerb als nicht bewilligungsfähig erweist (vgl. Erw. 5.5 f. und Erw. 6.2 hiervor), entfällt auch die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung gestützt auf die Generalklausel des wichtigen Grundes (vgl. Erw. 5.3 hiervor).

7. Anzuführen ist, dass von der Beschwerdeführerin auch keine wichtigen Gründe nachgewiesen wurden.

7.1 Soweit die Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift (S. 7) in Anlehnung an das Schreiben des Bundesamtes für Umwelt [BAFU] vom 4. August 2021 (Viact. 9 Beilage 5) ausgeführt hat, dass alleine die Sanierung der Altdeponie (G._____) auch ohne eine Inertstoffdeponie stattfinden könne und neben der Altlast lediglich eine Deponie des Typs A zulässig sei (S. 8), negiert sie damit zugleich die eigene Möglichkeit, eine Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle (gemäss Anhang 1 Ziff. 11 und Ziff. 12 zu der am 1.1.2016 aufgehobenen TVA; vgl. Erw. 4.3.3 hiervor) im Bereich der Altdeponie G._____ zu errichten und zu betreiben. Denn eine Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle kann aufgrund der darin zugelassenen Abfälle wohl kaum unter den Begriff einer Deponie des Typs A fallen (sondern wohl des Typs B; vgl. dazu Anhang 5 Ziff. 1 und Ziff. 2 zur VVEA).

7.2.1 Anzuführen ist, dass das BAFU in dem in der Beschwerdeschrift (S. 8) zitierten Schreiben vom 4. August 2021 (S. 2 unten) von der Konstellation ausgeht, dass ein natürlicher Abschnitt eines Fließgewässers für den Bau einer Deponie zu verlegen sei. Bei dem unter der Altlast verlaufenden G._____bach handelt es sich jedoch nicht um ein natürliches, sondern um ein eingedoltes, d.h. verbautes Fließgewässer. Für dessen Verlegung finden nicht die Art. 37 Abs. 1 lit. a, b und b^{bis} des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 Anwendung, sondern Art. 37 Abs. 1 lit. c GSchG. Nach dieser Bestimmung sind auch Eingriffe für Vorhaben zulässig, welche nach Art. 37 lit. b^{bis} GSchG nicht zulässig wären, bspw. wenn sonst ein Areal nicht sinnvoll überbaut werden könnte oder zur Realisierung einer öffentlichen Anlage, sofern dadurch der Zustand eines verbauten oder korrigierten Bereichs desselben Gewässers verbessert werden kann (vgl. Fritzsche in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar GSchG/WBG 2016, [kurz: Komm. GSchG/WBG], N 8 und N 21 ff. zu Art. 37 GSchG; BGer 1C_164/2012 vom 30.1.2013, in: URP 2013, 113 ff.).

Es erscheint daher wenig wahrscheinlich, dass die vom BAFU im Schreiben vom 4. August 2021 an sich korrekt wiedergegebenen Folgen der Verlegung eines Fliessgewässers unter der Voraussetzung von Art. 37 Abs. 1 lit. b^{bis} GSchG (vgl. dazu Fritzsche in: Komm. GSchG/WBG, N 23 zu Art. 37 GSchG) die Möglichkeiten und Folgen der Verlegung eines Fliessgewässers unter den Voraussetzungen von Art. 37 Abs. 1 lit. c GSchG abschliessend wiedergeben. Insofern ist die Aussagekraft des BAFU-Schreibens vom 4. August 2021 erheblich zu relativieren.

7.2.2 Ob das kombinierte Sanierungsprojekt Bachumlegung und Deponie G._____ (Vi-act. 1 Beilage 1) als solches ausschliesslich eine Deponie A zulässt, bedarf indessen keiner abschliessenden Erörterung, denn über das Deponievorhaben der Beigeladenen Ziff. 2 ist im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht zu befinden. Aus denselben Gründen kann auch offenbleiben, ob für dieses kombinierte Sanierungsprojekt allenfalls das Enteignungsrecht zur Verfügung steht.

7.2.3 Es verbleibt die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin nicht dargetan hat, dass sie selber ein Altlastensanierungsprojekt erarbeitet hat resp. über ein Sanierungsprojekt verfügt, in dessen Kombination ein Deponieprojekt G._____ in der überarbeiteten Deponieplanung Kanton Schwyz überhaupt erst als realisierbar beurteilt worden ist (vgl. Erw. 6.2 hiavor).

Aus dem BRB Nr. 293 vom 11. Mai 2016, mit welchem der Bezirksrat H._____ der Vereinbarung 'Kombiniertes Projekt Sanierung Altdeponie G._____ Phase 2 und Inertstoffdeponie' zwischen dem Bezirk und der Beigeladenen Ziff. 2 vom 12. Januar/ 22. März 2016 grundsätzlich zugestimmt hatte (Vi-act. 7 Beilage 1), lässt sich folgern, dass auch der Bezirksrat die Überzeugung der überarbeiteten Deponieplanung Kanton Schwyz teilt, dass ein Deponiestandort G._____ nur in Kombination mit der Altlastensanierung erfolgen kann.

Unter diesen Umständen erscheint die Erteilung einer Deponiebewilligung an die Beschwerdeführerin neben (oder über) der sanierungsbedürftigen Altdeponie auch für den Fall als unwahrscheinlich, dass die Grundstücken KTN 001._____, KTN 002._____ und KTN 003._____ dereinst in der allgemeinverbindlichen Nutzungsplanung als Deponiezone ausgeschieden werden sollten.

7.3 Soweit die Beschwerdeführerin einen wichtigen Grund für die Bewilligungserteilung darin erkennt, dass es viele Jahre an Abklärungen und Bewilligungsläufe bedürfe (Beschwerde S. 13), hält ihr die Vorinstanz mit Recht entgegen, dass keine entsprechende Planung aktenkundig ist.

Dagegen widerspricht die Beschwerdeführerin selber dem Erfordernis eines langfristigen Planungshorizonts, wenn sie in der Beschwerdeschrift (S. 20 f.) ausführt, dass sie aufgrund ihrer grossen Deponieerfahrung jederzeit in der Lage sei, rasch eine Deponie zu planen und zu betreiben.

7.4 Sofern die Dienstbarkeiten für die Errichtung und den Betrieb einer Deponie für Inertstoffe und Bauabfälle (Vi-act. 7 Beilagen 2) dazu dienen sollten, die Beigeladene Ziff. 2 'zu einer Zusammenarbeit mit der Beschwerdeführerin zu bewegen' (vgl. Beschwerdeschrift S. 20.), kann auch darin ebenfalls kein wichtiger Grund für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des Art. 64 Abs. 1 BGGB erkannt werden.

8.1 Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist unter Bestätigung der angefochtenen Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 abzuweisen.

8.2 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'000.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 1 VRP).

8.3 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin der beanwalteten Beigeladenen Ziff. 2 eine Parteientschädigung zu bezahlen. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (Geb-TRa; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 31. Oktober 2022 einen Kostenvorschuss in dieser Höhe geleistet, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der beanwalteten Beigeladenen Ziff. 2 eine Parteienschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beigeladenen Ziff. 2 (2/R)
 - den Beigeladenen Ziff. 3 (R)
 - den Beigeladenen Ziff. 4 (R)
 - die Vorinstanz (EB)
 - und das Bundesamt für Landwirtschaft, 3003 Bern (A).

Schwyz, 28. September 2023

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 18. Oktober 2023

