Urteilskopf

96 I 718

109. Auszug aus dem Urteil vom 25. November 1970 i.S. Grossert und Gemeinde Regensdorf gegen Jagdgesellschaft Niederhasli-Niederglatt, Gemeinde Niederhasli und Finanzdirektion des Kantons Zürich.
Regeste (de):
Verweigerung des rechtlichen Gehörs, Gemeindeautonomie, Eigentumsgarantie.

Gehörsverweigerung: Inwieweit ist eine Behörde unter dem Gesichtspunkt des Art. 4 BV verpflichtet, eine Verfügung zu begründen? (Erw. I/5).

Gemeindeautonomie: Das Kriterium der "relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit" gilt sinngemäss auch beim Entscheid darüber,ob der Gemeinde im konkreten Fall ein Anspruch auf autonome Rechtsanwendung zusteht. Das den zürcherischen Gemeinden nach dem kantonalen Jagdgesetz vorbehaltene Recht zur freien Gestaltung ihres Jagdreviers steht grundsätzlich unter dem Schutz der Gemeindeautonomie. Dieser Schutz reicht indessen nur soweit, als dieses Recht nicht durch die Vorschriften des Jagdgesetzes (z.B. § 2bis JG) selbst eingeschränkt wird (Erw. II).

Eigentumsgarantie: Die Rechte des Jagdpächters aus dem öffentlichrechtlichen Jagdpachtvertrag stellen wohlerworbene Rechte dar und stehen unter dem Schutz der Eigentumsgarantie (Erw. IV/2).

Regeste (fr):
Violation du droit d'être entendu. Autonomie communale. Garantie de la propriété.

Droit d'être entendu: dans quelle mesure une autorité est-elle tenue, en vertu de l'art. 4 Cst., de motiver sa décision? (consid. I/5).

Autonomie communale: le critère de "liberté de décision relativement importante" s'applique aussi - conformément à son sens - lorsqu'il s'agit de décider si la commune a, dans un cas particullier, le pouvoir d'appliquer le droit de façon autonome. Le droit de déterminer librement les districts de chasse, réservé aux communes zurichoises par la législation cantonale sur la chasse, rentre en principe dans le champ de l'autonomie communale. Mais la protection de l'autonomie ne peut être invoquée que dans la mesure où le droit en question n'est pas limité par les dispositions mêmes de la loi sur la chasse (par ex. l'art. 2bis) (consid. II).

Garantie de la propriété: les droits découlant, pour le fermier d'un district de chasse, d'un contrat d'affermage de droit public, constituent des droits acquis et bénéficient de la garantie de la propriété (consid. IV/2).

Regesto (it):
Violazione del diritto d'essere sentito. Autonomia comunale. Garanzia della proprietà.

Violazione del diritto di essere sentito: in quale misura un'autorità è tenuta, in virtù dell'art. 4 CF, a motivare la sua decisione? (consid. I/5).

Autonomia comunale: il criterio della "libertà di decisione relativamente importante" si applica pure, secondo il senso, quando si tratti di decidere se al comune spetta, nel caso particolare, la facoltà di applicare il diritto in maniera autonoma. Il diritto di determinare liberamente le riserve di caccia, che la legislazione cantonale zurighese sulla caccia lascia ai comuni, rientra in principio nel campo dell'autonomia comunale. La protezione dell'autonomia può tuttavia essere invocata solo in quanto il diritto in esame non sia limitato dalle disposizioni della legge sulla caccia (ad esempio dall'art. 2bis) (consid. II).

Garanzia della proprietà: i diritti derivanti all'affittuario di una riserva di caccia da un contratto di affitto fondato sul diritto pubblico costituiscono diritti acquisiti e beneficiano della garanzia della proprietà (consid. IV/2).

Sachverhalt ab Seite 719

BGE 96 I 718 S. 719

A.- Das zürcherische Gesetz über Jagd- und Vogelschutz

BGE 96 I 718 S. 720

vom 12. Mai 1929/1. Februar 1953/3. Oktober 1965 (JG) enthält u.a. folgende Bestimmungen: § 1
1 Das Jagdregal steht dem Kanton zu.
2 Die Verleihung der Jagdberechtigung erfolgt durch die politischen Gemeinden nach den Grundsätzen der Revierpacht. § 2
1 Das Gebiet jeder politischen Gemeinde bildet in der Regel ein Jagdrevier. 2 Den Gemeinden ist gestattet, ihr Gebiet in mehrere Reviere einzuteilen oder mit dem Gebiete benachbarter Gemeinden ganz oder teilweise zusammenzulegen oder einzelne Teile zur Abrundung der Reviere mit solchen benachbarter Gemeinden auszutauschen. Die Einteilung in Reviere mit weniger als 500 Hektaren Flächeninhalt ist nur ausnahmsweise und nur mit Bewilligung der Finanzdirektion zulässig. § 2bis
1 Verlangt eine Jagdgesellschaft oder eine Reviergemeinde eine Grenzbereinigung zur Erzielung jagdtechnisch befriedigender Reviergrenzen, sind die Pächter der beteiligten Reviere und die Gemeinden verpflichtet, auf Verhandlungen einzutreten. Kommt eine freiwillige Vereinbarung innert sechs Monaten nicht zustande, entscheidet die Finanzdirektion endgültig. 2 Die Finanzdirektion legt das Verfahren und die Bedingungen für Grenzbereinigungen und Gebietsaustausche fest. Die Jagdreviere werden von den Gemeinden auf acht Jahre verpachtet (§ 6 Abs. 1 JG). Die Verpachtung geschieht auf dem Wege der öffentlichen Versteigerung aufgrund einheitlicher, von der Finanzdirektion festzusetzender Bedingungen (§ 7 Abs. 1 JG). Die Weiterverpachtung eines Reviers oder einzelner Teile desselben ist untersagt; dagegen kann der Jagdpächter für die Dauer der Pacht einzelne Revierteile mit Zustimmung des Gemeinderats an benachbarte Pächter abtreten (§ 12 JG).

B.- Die Gebiete der beiden benachbarten Gemeinden Niederhasli und Regensdorf bilden je ein Jagdrevier im Sinne von § 2 JG. Die Grenze zwischen den beiden Gemeindegebieten verläuft quer durch den nördlich von Regensdorf gelegenen Wald. Während 32 Jahren bestand zwischen den Pächtern der Jagdreviere Regensdorf und Niederhasli eine Vereinbarung im Sinne von § 12 JG, welche zuletzt für die Pachtperiode vom 1. April 1961 bis 31. März 1969 erneuert wurde. Danach wurde dem Jagdrevier Niederhasli ein Teil des Jagdreviers Regensdorf,

BGE 96 I 718 S. 721

nämlich das östlich der Strasse Watt-Mettmenhasli und nördlich der Strasse Watt-Chatzenrüti liegende Gebiet "Watt-Oberdorf-Ost" (Gebiet A) zugeschlagen, während in das Jagdrevier Regensdorf jenes Gebiet der Gemeinde Niederhasli einbezogen wurde, das westlich der Strasse Watt-Mettmenhasli und südöstlich des Strässchens Mettmenhasli-Steinacher-Nassenwil-Punkt 484 der Strasse Adlikon-Dielsdorf liegt (sog. "Steinacherteil", Gebiet B). Pedro Grossert schloss am 15. März 1969 mit dem Gemeinderat von Regensdorf einen Pachtvertrag für die Zeit vom 1. April 1969 bis 31. März 1977 ab. Schon vor der Versteigerung hatte der Gemeinderat auf Anregung von Grossert beschlossen, die Vereinbarung über den Abtausch von Teilen des Jagdreviers mit der Jagdgesellschaft Niederhasli-Niederglatt nicht mehr zu erneuern. Die Grenzen des Jagdreviers wurden demzufolge wie folgt umschrieben: "Ganzes Gebiet der politischen Gemeinde Regensdorf mit Ausnahme eines ca. 28 ha messenden Gebiets, das zum Wildschutzgebiet der Stadt Zürich abgetreten wurde". Die Gemeinde Niederhasli schloss am 10. März 1969 mit dem bisherigen Jagdpächter, der Jagdgesellschaft Niederhasli-Niederglatt, einen neuen Pachtvertrag ab, wobei als Jagdrevier das ganze Gemeindegebiet abzüglich ein Areal nordwestlich der Strasse "von der Furtbachbrücke zwischen Kastelhof und Nassenwil bis zur Wehntalerstrasse im Schwenkelberg" bezeichnet wurde.

C.- Am 28. März 1969 ersuchte der Bevollmächtigte der Jagdgesellschaft Niederhasli-Niederglatt den Pächter des Jagdreviers Regensdorf, den in den vier vorangegangenen Jagdperioden vereinbarten Grenzverlauf erneut anzuerkennen. Grossert lehnte dieses Begehren im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Regensdorf ab. Da die direkten Verhandlungen zu keiner Einigung führten, verlangte der Gemeinderat von Niederhasli mit Eingabe vom 3. Juli 1969 gestützt auf § 2bis JG den Entscheid der Finanzdirektion. Diese führte am 24. September 1969 mit den Vertretern der beiden beteiligten Gemeinden und den beiden Jagdpächtern eine Aussprache durch und entschied hierauf am 1. Oktober 1969 wie folgt: "I. Als Jagdgrenze zwischen den Jagdrevieren Nr. 247, Niederhasli, und Nr. 253, Regensdorf, wird der Strassenzug von der Gemeindegrenze Regensdorf - Niederhasli nach Mas - Nassenwil - über Pkt. 434 nach Steinacher - Mettmenhasli - Oberdorf

- Watt - Pkt. 452 und über Pkt. 451 zur Gemeindegrenze Rümlang auf Grund der Landeskarte der Schweiz 1:25'000 bestimmt. II. Die zugeteilten Gebiete sind der abtretenden Gemeinde nach dem Prinzip des höheren Pachtzinses zu entschädigen. Die Wildschadenverhütungs-Massnahmen nach § 45bis des Gesetzes über Jagd und Vogelschutz vom 12. Mai 1929 sind grundsätzlich nach den höheren Ansätzen der beiden Gemeinden zu regeln". Der Entscheid enthält keine Begründung. In der Verfügung wird lediglich darauf hingewiesen, dass sich die Finanzdirektion auf § 2bis JG sowie auf eine Empfehlung der kantonalen Jagdkommission vom 22. August 1969 stützte.

D.- Gegen diese Verfügung führen sowohl der Jagdpächter Grossert als auch die Gemeinde Regensdorf staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 BV und der Eigentumsgarantie bzw. der Gemeindeautonomie. Die Beschwerdeanträge und ihre Begründung ergeben sich aus den nachfolgenden Erwägungen.

E.- Die Finanzdirektion des Kantons Zürich, die Jagdgesellschaft Niederhasli-Niederglatt und die Gemeinde Niederhasli beantragen in ihren Vernehmlassungen, die beiden Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

F.- Der Instruktionsrichter verfügte am 11. Februar 1970 die Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren und ordnete einen weiteren Schriftenwechsel an. Darin hielten sowohl die Beschwerdeführer als auch die Beschwerdegegner an ihren Anträgen fest; die Finanzdirektion beantragte ausserdem, es sei durch eine Expertise abklären zu lassen, ob die beiden Jagdreviere durch die angefochtene Verfügung sachgemäss abgegrenzt worden seien. Der Instruktionsrichter entsprach diesem Begehren und zog als Sachverständige Fürsprecher Dr. Wilhelm

Gressly, Solothurn, Präsident des solothurnischen Jagdschutzverbandes, und Hans Rudolf Weber, Wildhüter der Stadt Zürich, bei. Wildhüter Weber wurde insbesondere beauftragt, das umstrittene Gebiet zu beobachten und sich Aufzeichnungen über den Wildbestand zu verschaffen.

G.- Eine Instruktionskommission des Bundesgerichts führte am 7. Oktober 1970 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch, an welchem auch die beigezogenen Experten teilnahmen und ihre Gutachten erstatteten. Für das Ergebnis

BGE 96 I 718 S. 723

des Augenscheins wird auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen. Das Bundesgericht weist die Beschwerden ab, und zwar u.a. aufgrund folgender

Erwägungen

Erwägungen:

I.5. Verweigerung des rechtlichen Gehörs
I.5.- Ob eine kantonale Behörde ihre Verfügungen und Entscheide zu begründen hat, ist vorab eine Frage des kantonalen Rechts (vgl. M. IMBODEN, Schweiz. Verwaltungsrechtsprechung, 3. Aufl., Nr. 615 S. 632). Das zürcherische Verwaltungsrechtspflegegesetz sieht in § 10 - im Gegensatz zu den entsprechenden Erlassen einer Anzahl anderer Kantone - keine Begründungspflicht vor. Die zürcherische Rechtsprechung nimmt an, eine derartige Pflicht bestehe nur insoweit, als sie im positiven Recht vorgesehen sei (Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 13. Juli 1961, Rechenschaftsbericht 1961, Nr.11). Dass die angefochtene Verfügung keine Begründung enthält, steht demnach nicht im Widerspruch zu einer Bestimmung des kantonalen Rechts. Zu prüfen bleibt somit bloss, ob sich eine Begründungspflicht selbst dann unmittelbar aus Art. 4 BV ableiten lässt, wenn das kantonale Recht sie nicht ausdrücklich vorsieht. Wohl entspricht es allgemeinen rechtsstaatlichen Prinzipien, dass dem Rechtssuchenden die Entscheidungsgründe eröffnet werden (vgl. K. REINHARDT, Das rechtliche Gehör in Verwaltungssachen, Diss. Zürich 1968, S. 230 ff.), denn ohne Kenntnis der für die urteilende Behörde massgeblichen Tatsachen und Rechtsnormen vermögen die Parteien einen Entscheid, der ihre Begehren abweist, nicht sachgemäss anzufechten (R. TINNER, Das rechtliche Gehör, ZSR 83/1964 II S. 356/7). Unter dem Gesichtspunkt des rechtlichen Gehörs dürfen indessen keine allzuhohen Ansprüche an die Begründung gestellt werden, wenn das kantonale Recht keine Begründungspflicht vorsieht (vgl. BGE 43 I 28; TINNER, a.a.O., S. 357). Insbesondere lässt sich nicht unmittelbar aus Art. 4 BV ableiten, in welcher Form der Betroffene über die Urteilsgründe ins Bild gesetzt werden muss. Das Bundesgericht hat es denn auch abgelehnt, den Parteien gestützt auf Art. 4 BV einen Anspruch auf schriftliche Begründung der sie betreffenden Entscheidung zuzuerkennen (BGE 93 I 120; vgl. auch J. MEYLAN, La motivation des actes administratifs en droit

BGE 96 I 718 S. 724

suisse, Recueil de travaux suisses, présenté au VIIIe congrès international de droit comparé, Bâle 1970, p. 329). Eine Verletzung von Art. 4 BV liegt jedenfalls nicht vor, wenn der Entscheid oder die Verfügung keine

schriftliche Begründung enthält, die Parteien jedoch auf andere Weise von den Entscheidungsgründen Kenntnis erhalten oder wenn ihnen aufgrund vorausgegangener Verhandlungen bzw. des offen zu Tage liegenden Beweisergebnisses zum vorneherein bekannt ist, weshalb die Behörde so und nicht anders entschieden hat. So verhält es sich im vorliegenden Fall. Nach den vorausgegangenen Verhandlungen konnten bei den Beschwerdeführern keine Zweifel darüber bestehen, welche Erwägungen der angefochtenen Verfügung zugrunde lagen. Die Finanzdirektion ging offensichtlich davon aus, dass zwischen den beteiligten Gemeinden bzw. ihren Jagdpächtern während 32 Jahren eine Vereinbarung bestand, die der nunmehr gestützt auf § 2bis JG vorgenommenen Grenzbereinigung im wesentlichen entsprach, bis anhin zu keinen Klagen Anlass gab und darüberhinaus mit den Richtlinien im Einklang stand, welche sie in ihren "Grundsätzen für eine zweckmässige Revierbildung" vom 2. Dezember 1952 aufgestellt hatte. Unter diesen Umständen kann von einer Verletzung des unmittelbar aus Art. 4 BV fliessenden Anspruchs auf rechtliches Gehör nicht die Rede sein.

II.1. Autonomiebeschwerde
II.1.- Nach Art. 48 der zürcherischen Kantonsverfassung sind die Gemeinden befugt, ihre Angelegenheiten innerhalb der Schranken der Verfassung und Gesetze selbständig zu ordnen. Ob und inwieweit die zürcherischen Gemeinden auf dem Gebiete des Jagdwesens zur autonomen Rechtssetzung und Rechtsanwendung befugt sind, geht indessen aus der Kantonsverfassung nicht hervor, sondern ergibt sich aus dem kantonalen Gesetzesrecht, welches vom Bundesgericht nur unter dem beschränkten Gesichtswinkel der Willkür überprüft wird (BGE 96 I 153, 383, je mit Verweisungen).

II.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, nach der kantonalen Jagdgesetzgebung stehe der Gemeinde auf dem Gebiete des Jagdwesens in beschränktem Umfang ein Recht auf autonome Verwaltungstätigkeit zu. Die Verleihung der Jagdberechtigung erfolge durch die Gemeinden (§ 1 Abs. 2 JG),

welche gemäss § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 JG befugt seien, ihr Gebiet als Jagdrevier zu versteigern, mit dem Gebiet benachbarter Gemeinden zusammenzulegen oder aber ganz oder teilweise auf die Verpachtung zu verzichten und das nicht verpachtete Land als Wildschongebiet zu erklären. Wohl sei die Finanzdirektion nach Massgabe von § 2bis JG befugt, eine Bereinigung der Reviergrenzen vorzunehmen; die Aufteilung der Jagdreviere Regensdorf und Niederhasli gehe jedoch über eine Grenzbereinigung hinaus, greife in unzulässiger Weise in das Recht der Gemeinde auf Gestaltung des Jagdreviers ein und verletze dergestalt die Gemeindeautonomie auf dem Gebiete der Rechtsanwendung. Die Beschwerdegegner wenden ein, das Jagdregal stehe nach § 1 JG dem Kanton zu. Wenn das Jagdgesetz den Gemeinden auch gewisse hoheitliche Befugnisse einräume, so gehörten diese jedenfalls zum sog. übertragenen Wirkungskreis, weshalb den Gemeinden insoweit zum vornherein keine Autonomie zukomme. Dieser Einwand geht fehl. Ob eine Gemeinde autonom ist, hängt nach der neueren Rechtsprechung nicht mehr davon ab, ob die in Frage stehende Aufgabe zum eigenen oder übertragenen Wirkungskreis gehört. Zur autonomen Rechtsetzung ist die Gemeinde befugt, wenn ihr das kantonale Recht bei der Regelung ihrer Angelegenheiten eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit belässt (BGE 93 I 160, 432; BGE 94 I 65, 456 f., 545; BGE 96 I 132 /3, 381). Dieses Kriterium gilt sinngemäss auch beim Entscheid darüber, ob der Gemeinde im konkreten Fall ein Anspruch auf autonome Rechtsanwendung zusteht. Dies ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn entweder die Gemeinde nach der gesetzlichen Kompetenzordnung als berechtigt erscheint, gestützt auf eine Bestimmung des kantonalen Rechts ohne Kontrolle einer übergeordneten staatlichen Behörde einen Sachentscheid zu fällen oder wenn ihr bei der Anwendung ihres eigenen autonomen Rechts ein Beurteilungsspielraum offen steht (vgl. BGE 96 I 373 Erw. 4); im übrigen kommt der Gemeindeautonomie in diesem Zusammenhang auch insoweit Bedeutung zu, als sie die Gemeinde vor einer willkürlichen Anwendung ihres Rechts durch eine kantonale Behörde schützt (BGE 95 I 37 /8, BGE 96 I 153 Erw. 3). Mit Recht machen demnach die Beschwerdeführer geltend, die der Gemeinde nach dem kantonalen Jagdgesetz zustehende Befugnis zur freien Gestaltung ihres Jagdreviers stehe grundsätzlich unter dem Schutz

der Gemeindeautonomie.

BGE 96 I 718 S. 726

Dieser Schutz reicht indessen nur soweit, als das erwähnte Recht der Gemeinde nicht durch Vorschriften des Jagdgesetzes selbst eingeschränkt wird, denn die Autonomie besteht - wie erwähnt - bloss innerhalb der durch Verfassung und Gesetzgebung gezogenen Schranken. Zu prüfen bleibt deshalb bloss, ob die Finanzdirektion die ihr gemäss § 2bis JG zustehende Kompetenz zur Grenzbereinigung willkürlich überschritten und damit in verfassungswidriger Weise in die ausdrücklich der Gemeinde vorbehaltenen Befugnisse eingegriffen hat.

II.3. § 2bis JG räumt der Finanzdirektion eine umfassende Kompetenz zur Streiterledigung bei Meinungsverschiedenheiten über den Verlauf von jagdtechnisch befriedigenden Reviergrenzen ein. Da jedoch der Abtausch von Reviergebieten nach Massgabe von § 2 JG grundsätzlich den Gemeinden vorbehalten ist, sind Verfügungen der Finanzdirektion, welche gestützt auf § 2bis JG erlassen werden, mit der Gemeindeautonomie nur vereinbar, wenn sie ohne Willkür als Grenzbereinigungen angesehen werden können. In diesem Zusammenhang ist freilich zu beachten, dass jede Grenzbereinigung einen gewissen Gebietsabtausch mit sich bringt. Die Beweggründe, welche im Jahre 1965 zum Erlass des § 2bis JG geführt haben (vgl. dazu E. BAUR, Kommentar zum JG, 2. Aufl., S. 18), lassen es als vernünftig erscheinen, die Bestimmung von § 2bis JG mit einer gewissen Grosszügigkeit zu handhaben. Der Begriff der "Grenzbereinigung" darf demnach nicht zu eng ausgelegt werden; auch Arrondierungen und Umlegungen fallen darunter, sofern sich die in Frage stehenden Jagdreviere nicht mit weniger einschneidenden Massnahmen befriedigend abgrenzen lassen.
Im vorliegenden Fall lässt sich ohne Willkür annehmen, der von der Finanzdirektion verfügte wechselseitige Gebietsabtausch zwischen Regensdorf und Niederhasli stelle eine Grenzbereinigung im Sinne von § 2bis JG dar. Die Gemeindegrenze verläuft in unregelmässiger Weise quer durch die Wälder nördlich und östlich von Regensdorf; nach Ansicht der beigezogenen Experten Dr. Gressly und Weber ist sie als Reviergrenze denkbar ungeeignet. Als Grenzbereinigung kam demnach zum vorneherein nur eine neue Aufteilung des Waldes (mit angemessener Austrittsfläche) in Betracht. Gerade dies ist im vorliegenden Fall geschehen. Von einer Kompetenzüberschreitung

BGE 96 I 718 S. 727

seitens der Finanzdirektion kann deshalb keine Rede sein. Die Autonomiebeschwerde erweist sich daher als unbegründet.

IV.2. Beschwerde wegen Verletzung der Eigentumsgarantie
IV.2.- Neben dem Eigentum stehen auch alle privaten Vermögensrechte unter dem Schutz der Eigentumsgarantie, sofern sie den Charakter von wohlerworbenen Rechten haben (BGE 91 I 419; A. MEIER-HAYOZ, Kommentar zum Sachenrecht, Eigentum, systematischer Teil, N. 215 a in Verbindung mit N. 215 c; F. AUBERT, Traité de droit constitutionnel suisse, no. 2173 p. 758; A. GRISEL, Droit administratif suisse, p. 358/9). Dies trifft namentlich auch zu für Rechte, die heute unzweifelhaft dem öffentlichen Recht zuzurechnen sind, zur Zeit der Entstehung der Eigentumsgarantie jedoch dem Privatrecht angehörten. Die Rechte des Jagdpächters aus dem (öffentlichrechtlichen) Jagdpachtvertrag stellen in diesem Sinne wohlerworbene Rechte dar (M. IMBODEN, Schweiz. Verwaltungsrechtsprechung, 3. Aufl., Nr. 341 VI S. 216) und stehen demnach unter dem Schutz der nunmehr in Art. 22ter BV verankerten Eigentumsgarantie. Beschränkungen der verliehenen Jagdberechtigung sind somit - gemäss der für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen geltenden Regel - nur zulässig, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und, sofern sie in ihren

Wirkungen einer Enteignung gleichkommen, gegen Entschädigung erfolgen. Die Vorschriften über die Bereinigung von Jagdreviergrenzen stellen derartige Beschränkungen dar; Eingriffe in bestehende Pachtverhältnisse sind daher in diesem Zusammenhang nur unter den erwähnten Voraussetzungen mit der Eigentumsgarantie vereinbar. Die Bereinigung von Jagdreviergrenzen wirkt ähnlich wie eine Landumlegung, zumal wie bei dieser versucht werden soll, einen Abtausch von wertmässig gleichen Gebieten vorzunehmen. Die Beteiligten haben demnach - wie bei der Landumlegung - grundsätzlich Anspruch auf Realersatz, wobei das Bundesgericht nur unter dem beschränkten Gesichtswinkel der Willkür überprüfen kann, ob die abgetauschten Gebiete gleichwertig sind (vgl. BGE 95 I 372 /3). Freilich wird es nicht immer möglich sein, Grenzbereinigungen ohne wesentliche wertmässige Beeinträchtigungen des einen oder andern Jagdreviers durchzuführen. In derartigen Fällen

stellt sich unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie die Frage, gegen wen, in welcher Höhe und in welchem Verfahren die betreffenden Jagdpächter Entschädigungsansprüche geltend machen können, wenn der Pachtvertrag - wie im vorliegenden Fall - vor der Grenzbereinigung und ohne Vorbehalt abgeschlossen worden ist. Was den Beschwerdeführer Grossert und die umstrittene Grenzbereinigung zwischen Regensdorf und Niederhasli anbelangt, so mag diese Frage jedoch offen bleiben, denn die abgetauschten Revierteile erweisen sich mindestens unter dem Gesichtspunkt der Willkür als gleichwertig...