{T 0/2}
1E.13/2000/sch

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

18. Dezember 2001

Es wirken mit: Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter Aeschlimann, Féraud, Catenazzi, Favre und Gerichtsschreiberin Schilling.

_____

In Sachen

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, Postfach, Zürich-Mülligen, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn, Stockerstrasse 39, Postfach, Zürich,

gegen

Kanton Z ü r i c h, vertreten durch die Baudirektion, diese vertreten durch Dr. Hansjürg Bopp, Leiter des Büros Landerwerb, Walcheturm, Zürich,
X._____,
Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10,

betreffend
Entschädigung für formelle Enteignung
(Neubau der Nationalstrassen A 20.1.4 Umfahrung Birmensdorf, A 4.1.5 Uetlibergtunnel, A 4.1.4 Verzweigung Zürich-Brunau), hat sich ergeben:

A.- Im Zusammenhang mit dem Neubau der Nationalstrassen A 4.1.5 (Uetlibergtunnel) und A 4.1.4 (Brunau - Uetliberg-Ost) beansprucht der Kanton Zürich unter anderem die Parzelle Kat. Nr. 6100 an der Allmendstrasse in Zürich-Wollishofen. Auf diesem Grundstück im Halte von 518 m2 steht ein im Jahre 1902 erstelltes vierstöckiges Haus, in dem ebenerdig das Restaurant Höcklerbrücke mit Kegelbahn geführt wird und sich in den Obergeschossen Wohnungen befinden. Die Liegenschaft grenzt östlich an die Bahngeleise der Sihltalbahn sowie westlich an die stark befahrene Allmendstrasse und liegt nur rund 15 m von der Hochstrasse A 3 entfernt, die etwa auf der Höhe des zweiten Obergeschosses verläuft.

Mit persönlicher Anzeige vom 1. Oktober 1996 gab der Kanton Zürich dem Eigentümer X._____, der die Liegenschaft am 28. März 1996 ersteigert hatte, die Enteignung bekannt. Dieser meldete hierauf innert der Eingabefrist eine Entschä-

digungsforderung von insgesamt Fr. 4'500'640.– an. An der Einigungsverhandlung vom 28. Mai 1997 offerierte der Kanton Zürich eine Entschädigung in Höhe von Fr. 1'000'000.–, während der Enteignete an seiner Forderung festhielt. Da auch die weiteren Verhandlungen zwischen den Parteien erfolglos blieben, ersuchte der Kanton Zürich am 18. Januar 2000 die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, um Durchführung des Schätzungsverfahrens.

An der Schätzungsverhandlung vom 18. April 2000 stellte der Kanton Zürich den Antrag, die Enteignungsentschädigung sei auf Fr. 1'550'000.– festzusetzen. Der Enteignete verlangte für den Landwert Fr. 600'000.–, den Gebäudewert Fr. 2'335'000.– und für entgangenen Gewinn Fr. 800'000.–, somit insgesamt Fr. 3'735'000.–. Die Zürcher Kantonalbank schloss sich als Grundpfandgläubigerin dem Antrag des Enteigners an.

B.- Mit Entscheid vom 24. Juli 2000 wies die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, den Kanton Zürich an, X._____ für die Enteignung seiner Liegenschaft eine Entschädigung von Fr. 1'120'000.– zu bezahlen.

Die Schätzungskommission bestimmte den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks anhand des Real- und des Ertragswerts, wobei sie den Ertragswert dreifach gewichtete. Bei der Ermittlung des Realwertes ging die Kommission von einem Landwert von Fr. 500.–/m2 (insgesamt Fr. 259'000.–) aus. Den Neubauwert des Gebäudes setzte sie auf Fr. 600.–/m3 bzw. Fr. 500.–/m3 (für Anbau mit Kegelbahn) fest. Dem Alter und dem schlechten Zustand der Bauten wurde mit einer Altersentwertung von 60 % bzw. 50 % (Anbau mit Kegelbahn) Rechnung getragen. Für die festen Einbauten setzte die Kommission Fr. 150'000.– ein, für Umgebungsarbeiten und Werkleitungen Fr. 120'000.–. Die Baunebenkosten wurden auf Fr. 139'000.– geschätzt. Damit ergaben sich Gebäude- und Nebenkosten von Fr. 1'101'000.– und, zusammen mit dem Landwert, ein Realwert von Fr. 1'360'000.–.

Zum Ertragswert hielt die Schätzungskommission fest, dass zwar zwischen dem Enteigneten und der Tobler Biervertrieb AG ein Mietvertrag über das ganze Gebäude bestanden habe, der noch bis 31. Dezember 2002 gültig gewesen wäre, doch sei der vereinbarte Mietzins von Fr. 13'500.– im Jahre 1998 zunächst vom Enteigneten selbst und hierauf vom Betreibungsamt herabgesetzt worden. Der im Restaurant erzielbare Jahresumsatz belaufe sich gemäss den Richtwerten zur Umsatzbestimmung von Gastgewerbebetrieben nur auf Fr. 570'000.–, woraus sich ein Mietwert von Fr. 45'600.– (Umrechnungssatz 8 %) bis Fr. 51'300.– (Umrechnungssatz 9 %) ergebe. Aufgrund des schlechten Zustandes der drei Wohnungen und der unfreundlichen Lage des Objekts könne nur von einem Mietwert der Wohnungen von je Fr. 400.– pro Monat, somit

von jährlich insgesamt Fr. 14'400.– ausgegangen werden. Je nach Wahl des Umrechnungssatzes ergebe sich ein möglicher Mietertrag von insgesamt Fr. 60'000.– bis Fr. 65'700.– im Jahr. Damit zeige sich klar, dass ein Mietzins von Fr. 13'500.– im Monat nicht erzielbar sei. Würden die als möglich angenommenen Mieterträge kapitalisiert, ergebe sich bei einem Kapitalisierungssatz von 7 % bis 8 % ein Ertragswert zwischen Fr. 750'000.– und Fr. 857'000.– (für einen Mietertrag von Fr. 60'000.–) bzw. zwischen Fr. 821'000.– und Fr. 939'000.– (für einen Mietertrag von Fr. 65'700.–).

Schliesslich hat die Schätzungskommission angesichts der Differenz zwischen dem erzielbaren und dem vertraglich vereinbarten Mietzins den möglichen Jahresumsatz des Restaurants auf Fr. 650'000.– erhöht und dementsprechend den Mietwert auf Fr. 58'500.– (Umrechnungssatz 9 %) angesetzt. Den unter Einbezug des Mietertrages für die Wohnungen ermittelten Gesamtmietwert von Fr. 72'900.– kapitalisierte die Kommission zum (geringeren) Satz von 7 % und legte den Ertragswert der enteigneten Liegenschaft auf Fr. 1'041'000.– fest.

C.- Gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 10, vom 24. Juli 2000 hat die Zürcher Kantonalbank Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und Antrag auf Erhöhung der Enteignungsentschädigung auf Fr. 1'550'000.– gestellt. Die Beschwerdeführerin rügt Verletzung von Bundesrecht, unrichtige und unvollständige Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der von der Schätzungskommission festgesetzten Entschädigung.

Im Namen des Kantons Zürich ersucht die kantonale Baudirektion um Abweisung der Beschwerde. Die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, hat auf Vernehmlassung verzichtet. Der ebenfalls zur Vernehmlassung eingeladene Enteignete unterstützt sinngemäss den Antrag der Beschwerdeführerin.

In Replik und Duplik haben die Beschwerdeführerin und der Enteigner an ihren Anträgen festgehalten.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Gemäss Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) unterliegen die Entscheide der Schätzungskommission der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht. Mit dieser kann nicht nur Verletzung von Bundesrecht und unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes (Art. 104 lit. a und b OG), sondern - da eine erstinstanzliche Verfügung über öffentlichrechtliche Entschädigungen angefochten wird - auch Unangemessenheit gerügt werden (Art. 104 lit. c Ziff. 1 OG). Dem Bundesgericht steht in Bezug auf den Sachverhalt ebenfalls volle Prüfungsbefug-

nis zu, da die Entscheide der Schätzungskommissionen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung trotz Art. 105 Abs. 2 OG auch in tatsächlicher Hinsicht freier Prüfung unterliegen (BGE 119 Ib 348 E. 1b, 447 E. 1). Im Gegensatz zur Schätzungskommission ist das Bundesgericht indessen an die Anträge der Parteien gebunden. Dies gilt allerdings nur für die für ein Enteignungsobjekt als Ganzes gestellten Begehren; das Gericht kann daher die einzelnen Entschädigungsposten unabhängig von den hiezu vorgebrachten Begründungen korrigieren, solange der von den Parteien gesteckte Rahmen insgesamt nicht über- oder unterschritten wird (BGE 114 Ib 286 E. 9 S. 300, 109 Ib 31 mit Hinweisen auf weitere Urteile).

2.- Nach Art. 78 Abs. 1 EntG sind neben den Hauptparteien auch die Grundpfandgläubiger, Grundlastberechtigten und Nutzniesser als Nebenparteien zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt, soweit sie infolge des Entscheides der Schätzungskommission zu Verlust gekommen sind.

Auf der enteigneten Liegenschaft lasten ein Namenschuldbrief über Fr. 1'500'000.–, datierend vom 16. Dezember 1980, im 1. Rang, sowie ein Inhaberschuldbrief über Fr. 100'000.– datierend vom 17. Juli 1996, im 2. Rang, sowie zwei weitere Inhaberschuldbriefe. Mit Verfügung des Audienzrichteramts des Bezirksgerichts Zürich vom 19. Mai 1999 ist der Zürcher Kantonalbank in der das Enteignungsobjekt betreffenden Betreibung auf Grundpfandverwertung für den Betrag von Fr. 1'300'000.– nebst Zins zu 9 % seit 31. Dezember 1999 sowie für die aufgelaufenen Verfahrenskosten Rechtsöffnung erteilt worden. Da sich die Enteignungsentschädigung, die dem Grundpfandberechtigten an Stelle der enteigneten Sache haftet (Art. 24 Abs. 1 EntG), nur auf Fr. 1'120'000.– beläuft, ist die Kantonalbank durch den Schätzungsentscheid zu Verlust gekommen. Sie ist somit zur Beschwerde legitimiert.

3.- Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, es sei ein Gutachten der Oberschätzungskommission einzuholen. Die Eidgenössische Oberschätzungskommission ist jedoch kein Gremium, das als solches Gutachten erstatten würde. Sie besteht vielmehr aus einer Reihe von Fachleuten aus verschiedenen Berufen, die nach Bedarf im Einzelfall vom Bundesgericht zur fachtechnischen Beratung beigezogen werden können (vgl. Art. 80 und 82 EntG). Wie sich im Folgenden zeigt, ist hier eine solche Beratung nicht nötig.

4.- Die Beschwerdeführerin wendet nichts dagegen ein, dass der Verkehrswert der enteigneten Liegenschaft anhand einerseits des Realwerts und andererseits des Ertragswerts ermittelt worden ist, und stellt auch die vorgenommene Gewichtung dieser beiden Werte (3-mal Ertragswert, 1-mal Realwert) nicht in Frage. Sie kritisiert dagegen einzelne Posten in den von der Schätzungskommission vorgenommenen Berechnungen, wobei sie sich auf die bei den Akten liegenden, im Auf-

trag des Betreibungsamtes Zürich 2 erstellten Schätzungen der Architekten A._____ + B._____ vom 27. November 1995 (im Folgenden: Schätzung A._____) sowie der Architekten C._____ vom 15. November 1999 (im Folgenden: Schätzung C._____) beruft. Der Entscheid der Schätzungskommission wäre indes nur dann bundesrechtswidrig, wenn sich die Enteignungsentschädigung insgesamt, im Endergebnis, als unangemessen und ungenügend erwiese. Die Tatsache allein, dass einzelne Posten auch anders bewertet werden können, genügt für den Vorwurf der Bundesrechtswidrigkeit noch nicht. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Differenzen in der Bewertung einzelner Entschädigungsposten auf unterschiedliche Schätzungsmethoden oder auf unterschiedliche der Schätzung zu Grunde gelegte Annahmen zurückzuführen sind, die an sich vertretbar sind.
5.- Was den aus dem Gebäudewert und dem (relativen) Landwert ermittelten Realwert des enteigneten Grundstücks anbelangt, beanstandet die Beschwerdeführerin die für die Bauten angenommene Altersentwertung sowie die Entschädigung für die Einbauten. Ausserdem kritisiert sie den von der Schätzungskommission eingesetzten Landwert.

a) Die Beschwerdeführerin stimmt den von der Schätzungskommission angenommenen Neuwerten der Gebäude (Fr. 600.–/m3 für Wohnhaus mit Restaurant, Fr. 500.–/m3 für Anbau mit Kegelbahn) sowie den Kubaturen ausdrücklich zu. Hingegen wendet sie gegen die angenommene Altersentwertung von ca. 60 % ein, dass für Gebäude des Unterhaltungs- und Restaurantgewerbes wie das hier umstrittene längere Lebenszyklen anzunehmen seien. Solche Gebäude könnten viel länger und mit geringerem Unterhalt bewirtschaftet werden, insbesondere weil von den Besuchern keine grosse Ansprüche an die Bausubstanz gestellt würden. Es sei daher für das Hauptgebäude nur von einer Altersentwertung von 50 % und für den Anbau von 40 % und den entsprechend höheren Zeitwerten auszugehen.

Hierzu kann zunächst festgehalten werden, dass die Schätzer A._____ und C._____ den Neuwert des Gebäudes deutlich tiefer als die Schätzungskommission angesetzt haben und die Zahlen der Schätzungskommission als sehr wohlwollend betrachtet werden dürfen (Schätzung A._____: Hauptgebäude Fr. 520.–/m3, Anbau Fr. 450.–/m3; Schätzung C._____: Restaurant, Küche, Kegelbahn, erstes und zweites Obergeschoss: Fr. 450.–/m3, Toiletten und Kellerräume: Fr. 300.–/m3, Garagenanbau und Treppe: Fr. 250.–/m3). Die Altersentwertung hat C._____ auf 40 % festgesetzt, während sie nach der Schätzungskommission ca. 60 % und nach A._____ sogar 66 % beträgt. Tatsächlich besteht kein Grund, die altersbedingte Entwertung des enteigneten Gebäudes geringer als 60 % zu schätzen. Nach der Fachliteratur und den in der Schätzungspraxis verwendeten Wertverminderungs-Tabellen kann für Bauten der vorliegenden Art (Massivbau Wohn- und Ge-

schäftshäuser von normaler bis sehr guter Bauart) von einer Lebensdauer von 100 bis 120 Jahren ausgegangen werden und hätte daher für das 95jährige Hauptgebäude auch eine Altersentwertung festgesetzt werden können, die über 60 % liegt (vgl. Franco Canonica, Schätzerlehrgang, Grundwissen, Hrsg. Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV, Bern 2000 [im Folgenden: Schätzerlehrgang], S. 109, 151, 153 f.; Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Stand 1998, Hrsg. Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG und Schätzungsexperten-Kammer/Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder SEK/SVIT [im Folgenden: Schätzerhandbuch], S. 193; Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl. 1997, Tabelle S. 20). Wohl hängt die Lebensdauer und damit die Altersentwertung eines Gebäudes wesentlich vom Unterhalt ab. Der Zustand der enteigneten Liegenschaft spricht jedoch gerade für einen hohen Abzug für die Alterung. In der Schätzung von A._____ aus dem Jahre 1995 wird vermerkt, die Liegenschaft befinde sich in einem desolaten Zustand. Die Obergeschosse seien nicht bewohnbar und vollständig renovationsbedürftig. Die Lüftungsanlage und die Elektroinstallationen für das Restaurant seien mindestens teilweise zu erneuern. Das Flachdach der Kegelbahn sei undicht. Es bestehe ein beträchtlicher Investitionsbedarf. Einzig Restaurant und Küche seien unterhalten und teilmodernisiert. Die Schätzungskommission hat den schlechten Zustand des Gebäudes bestätigt. Auch in der Schätzung von C._____ aus dem Jahre 1999 wird erwähnt, dass der Unterhalt vernachlässigt worden sei und zudem ein baulicher Nachholbedarf bestehe. Angesichts dieser Mängel lässt sich eine Erhöhung des Zeitwertes der Bauten offensichtlich nicht rechtfertigen.
b) Die Beschwerdeführerin rügt im Weiteren, dass die Schätzungskommission für die festen Einbauten eine Entschädigung von pauschal Fr. 150'000.– eingesetzt hat. In der Schätzung von C._____ würden die Einbauten detailliert mit insgesamt Fr. 460'000.– bewertet (Bierkeller Fr. 50'000.–, Küche mit Buffet Fr. 120'000.–, Innenausbau Restaurant Fr. 150'000.–, Abluftanlage Fr. 90'000.–, Kegelbahn Fr. 50'000.–). Es müsse von diesen Beträgen ausgegangen werden, da sie auf den Unterlagen der Gebäudeversicherung beruhten. Die Schätzungskommission hätte zumindest ansatzweise darlegen müssen, weshalb diese genauen Angaben unzutreffend seien.

Zu diesen Ausführungen ist vorweg klarzustellen, dass die Versicherungswerte der Zürcher Gebäudeversicherung Neuwerte sind; sie können daher für eine Zeitwertschätzung nicht übernommen werden. Das hat der Schätzer C._____ allerdings auch nicht getan, sondern für die festen Einbauten gleich wie für die übrigen Baukosten eine Reduktion von 40 % für die Altersentwertung vorgenommen und somit ñurF̈r. 276'000.– in Rechnung gestellt. Ist aber die Annahme einer Altersentwertung von 40 % nach dem Gesagten

für die Rohbauten schon als fragwürdig zu betrachten, so vermag der gleiche Pauschalabzug für Einbauten, die eine völlig unterschiedliche Lebensdauer aufweisen, noch weniger zu überzeugen; zumindest hätte in diesem Zusammenhang angegeben werden müssen, wann letztmals welche Renovationen vorgenommen worden sind. Ausschlaggebend ist indessen, dass die Schätzungskommission - wie schon dargelegt - für Restaurant, Küche und Kegelbahn einen weit höheren Bauwert eingesetzt hat als der Schätzer C._____ und dabei offensichtlich auch den Ausbaustandard mitberücksichtigt hat. Es besteht daher kein Anlass, die Entschädigung für die Einbauten, die auch in der Schätzung A._____ mit Fr. 150'000.– bewertet worden sind, zu erhöhen.
c) Die Schätzungskommission führt im angefochtenen Entscheid zum Landwert aus, in der Schätzung von A._____ werde unerklärlicherweise von einem Bodenwert von Fr. 1'200.–/m2 ausgegangen, obwohl die Lage des Grundstücks als trostlos und extrem bezeichnet werde. Weiter werde in dieser Schätzung ausdrücklich erwähnt, dass die Lage wegen der Lärmimmissionen für Wohnzwecke vollkommen ungeeignet sei. Ausserdem werde der Zustand der Liegenschaft als schlecht und das Gebäude als überaltert beschrieben. Diese Beschreibung habe sich beim Augenschein der Schätzungskommission als richtig erwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände rechtfertige es sich, von einem relativen Landwert von Fr. 500.–/m2 auszugehen.

Gegen diese Ausführungen wendet die Beschwerdeführerin ein, die Überalterung der Gebäude und der Zustand der Umgebung sei beim Zustandswert der baulichen Anlagen und nicht auch noch beim Landwert zu berücksichtigen. Soweit der geschätzte Landwert von Fr. 500.–/m2 auf der Mitberücksichtigung der Überalterung der Gebäude beruhe, verletze er den bundesrechtlichen Begriff des Verkehrswerts. Weiter hält die Beschwerdeführerin zum Wert des Grundstücks fest, dieses habe zwar im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung, am 28. Mai 1997, zur Wohnzone gehört; die Parzelle sei jedoch der Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung zugewiesen und unterstehe keiner Wohnanteils-Pflicht. Es seien daher auch mässig störende gewerbliche und Dienstleistungs-Nutzungen sowie weitere nicht in allen Wohnzonen erlaubte Nutzungen zugelassen. Demnach sei die Liegenschaft sehr geeignet für Techno-Parties, als Restaurant mit entsprechender Musik-Ausrichtung sowie als Dancing und Nachtclub. Der Standort sei für solche Betriebe, insbesondere auch wegen der lärmunempfindlichen Nachbarschaft, äusserst attraktiv. Dank der Autobahnzufahrten in unmittelbarer Nähe sei die Lage ebenfalls verkehrsgünstig. Der Landwert sei daher nicht unter dem Gesichtspunkt der für eine Wohnnutzung ungeeigneten Lage, sondern im Hinblick auf die genannten Nutzungen zu schätzen. Geeignete Standorte für das Unterhaltungsgewerbe seien auch heute noch Mangelware. Ein Landwert von Fr. 1'200.–/m2 sei somit nicht unerklärlich, sondern ent-

spreche den zulässigen Nutzungen. Allenfalls mögliche Vergleichszahlen seien nicht ermittelt worden. Unberücksichtigt geblieben sei auch der Kauf des Grundstücks durch den Enteigneten zu einem Preis von 1,5 Mio. Franken, der auf einem entsprechenden Landwert basiere.

aa) Die Schätzungskommission hat den Landwert der enteigneten Parzelle auf Fr. 500.–/m2, der Schätzer A._____ auf Fr. 1'200.–/m2 und der Schätzer C._____ auf Fr. 300.–/m2 festgelegt. Keine der Schätzungen enthält Angaben über die angewendete Methode. Die Bewertung bebauten Bodens - das heisst die Festsetzung des sog. relativen Landwerts - fällt in der Regel auch nicht leicht, da die Vergleichsmethode nur unter gewissen Voraussetzungen taugen kann. Ausgehend vom Gedanken, dass der Grund und Boden letztlich nur so viel Wert aufweist, wie er an wirtschaftlicher Nutzung zulässt, wird der Landwert daher oft in Beziehung zum Nutzwert der bestehenden Überbauung gesetzt und anhand von festen Verhältniszahlen bestimmt (vgl. Schätzerlehrgang, S. 27, 112).

In der schweizerischen Schätzungspraxis wird der relative Landwert seit geraumer Zeit mit Hilfe der sog. Lageklassen-Methode von Wolfgang Naegeli ermittelt. Diese Methode beruht auf der durch systematische Auswertung zahlreicher Schätzungen gewonnenen Erkenntnis, dass der Wert des Landes sowohl zum Gesamtwert der Liegenschaft als auch zum Mietertrag in einer ganz bestimmten Relation stehe, die für alle Grundstücke in der gleichen Lage dieselbe sei. Naegeli unterschied 8 Lageklassen, wobei die Nummerierung oder Zahl der Klasse dem Vielfachen des Mietzinsertrages (bei einer Bruttorendite von 6 %) gegenüber dem Landwert entspricht. Die Grundstücke sind nach einem Bewertungsschlüssel einer dieser Klassen bzw. einer Zwischenstufe zuzuweisen. Der Landwertanteil am Gesamtwert der Liegenschaft bestimmt sich nach dem Faktor 6,25 (Lageklasse 1: 6,25 %, Lageklasse 2: 12,5 % usw.) und erreicht in der Lageklasse 8 die Maximalhöhe von 50 % (vgl. Wolfgang Naegeli, Die Wertberechnung des Baulandes, Zürich 1958, S. 11 ff.; derselbe, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, 1. Aufl. 1975, S. 39 ff.). Diese prozentuale Aufteilung hielt jedoch der rasanten Entwicklung auf dem Bodenmarkt in den achtziger Jahren nicht mehr stand. Da sich die Bodenpreise im Kanton Zürich zwischen 1980 und 1990 verfünffachten und der Zinsfuss für erste Hypotheken auf 6 % und höher stieg, ist die Prozentaufteilung Bauwert zu Landwert in der jüngsten Auflage des zitierten Handbuches überarbeitet worden (vgl. Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 44 f., 270 f.). Inzwischen haben auch verschiedene Fachorganisationen eigene Lagenklassenschlüssel und Landwertanteil-Tabellen erstellt (vgl. die Liste im Schätzerlehrgang S. 63 und Tabellen S. 64 ff.; Schätzerhandbuch Tabellen 9-11). Diese neueren Tabellen weisen mehr als 8 (in der Regel 10) Lageklassen auf. Ausserdem wird empfohlen, den Landwert dem Neu-

wert der Bauten gegenüberzustellen, während in der neusten Auflage des Liegenschaftenschätzers von Naegeli/Wenger aus dem Jahre 1997 immer noch der Zeitwert der Bauten als massgebend bezeichnet wird (vgl. Schätzerhandbuch Tabellen 10 und 11; Schätzerlehrgang S. 112 ff.; Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 47, 143 ff.).

bb) Die Lage des enteigneten Grundstücks inmitten von Verkehrsträgern wird von den Schätzern, wie dargelegt, als trostlos geschildert. Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass sie für Wohnnutzungen ungeeignet ist. Es darf wohl auch davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft, würde sie nicht für den Autobahnbau beansprucht, zu einer Zone ohne Wohnnutzungen geschlagen worden wäre. Die Beschwerdeführerin behauptet im Weiteren auch nicht, dass die Lage des Grundstücks für den Betrieb eines normalen Restaurants mit Gartenwirtschaft günstig sei. Sie betont vielmehr, dass sich die Liegenschaft für eine Nutzung als Unterhaltungsstätte - Dancing, Nachtclub oder dergleichen - sehr geeignet hätte. Nun bestand im massgeblichen Schätzungszeitpunkt keine entsprechende Einrichtung und müsste offensichtlich eine grössere Summe in einen solchen Ausbau investiert werden. Eine mögliche bessere Nutzung der bestehenden Bauten, die zusätzliche Investitionen bedingt, könnte aber nur unter der Voraussetzung berücksichtigt werden, dass auch den nötigen Aufwendungen Rechnung getragen wird. Zudem fragt sich hier, ob die der Wohnnutzung dienende Bausubstanz (erstes und zweites Obergeschoss sowie Dachgeschoss) überhaupt in die Wertbestimmung einbezogen werden dürfe, nachdem sie für ihren eigentlichen Zweck kaum noch nutzbar ist. Auf jeden Fall erscheint die Lageklassenmethode angesichts der Singularität des umstrittenen Objekts nur unter Vorbehalten anwendbar. Sie darf jedoch im Sinne einer Grobkontrolle zur Beantwortung der Frage beigezogen werden, ob sich der von der Schätzungskommission festgelegte Landwert von Fr. 259'000.– der Grössenordnung nach vertreten lässt oder ob der richtige Preis vielmehr - wie die Beschwerdeführerin behauptet - auf der Höhe von Fr. 622'000.– liegt. Diese Kontrolle ist anhand des Vergleichs der beiden Landwerte mit den von der Schätzungskommission berechneten Baukosten bzw. dem Zeitbauwert des Gebäudes vorzunehmen, um so die Lageklasse ermitteln und aufgrund des Lageklassenschlüssels überprüfen zu können, ob die Umschreibung der Lage dem Enteignungsobjekt entspricht.
Gemäss der Lageklassentabelle Naegeli/Wenger (Stand 1995) führt die Gegenüberstellung des Zeitbauwertes des Gebäudes (Fr. 1'101'000.–) und des Landwertes von Fr. 259'000.– zur Lageklasse 2,75 (Landwertanteil 19 % des Gesamtwertes). Diese Lageklasse scheint - wozu im Einzelnen auf den Lageklassenschlüssel verwiesen werden kann (Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 30 ff.) - dem enteigneten Grundstück recht gut zu entsprechen. Wird dagegen ein Landwert von Fr. 622'000.– in Rechnung gestellt, ergibt sich eine Lageklasse von über 5,1

(Landwertanteil 36 % des Gesamtwertes). Eine solch hohe Einstufung wird der enteigneten Liegenschaft angesichts der miserablen Wohnlage und der ebenfalls eher bescheidenen Lage für einen Gastgewerbebetrieb in keiner Weise gerecht. Wohl ergäbe sich ein etwas anderes Bild, wenn den neueren Empfehlungen gemäss nicht vom Zeitwert des Gebäudes, sondern vom Neuwert bzw. von den Baukosten ausgegangen würde. Diese Änderungen sind indes durch die jüngsten Entwicklungen auf dem Liegenschaftenmarkt bedingt (vgl. Schätzerhandbuch, Kommentar zu den Tabellen 9 und 10). Die Anwendung der neuen Formel rechtfertigt sich mithin nur dann, wenn es um Bauland geht, das an den Entwicklungen auf dem Bodenmarkt mit grosser Wahrscheinlichkeit teilgenommen hat. Daran bestehen aber bei einem Grundstück, dessen Lage als trostlos und extrem bezeichnet wird und dessen planerisches Schicksal als ungewiss erscheint, die grössten Zweifel. Weiter ist zu beachten, dass in die Berechnung nach neuer Formel nur der Neuwert jener Bauteile einbezogen werden darf, die (voll) nutzbar und mietzinserheblich sind (vgl. Schätzerlehrgang S. 115). Demnach müsste hier für die Bausubstanz, die auf die Wohnungen entfällt, die nicht mehr oder nur noch teilweise nutzbar sind, entsprechende Abzüge vorgenommen werden. Eine Berücksichtigung der Neuwerte erscheint demnach hier nicht angebracht. Es bleibt daher bei der Feststellung, dass der relative Landwert von Fr. 259'000.– bzw. Fr. 500.–/m2 der konkreten Situation des Enteignungsobjekts im massgebenden Schätzungszeitpunkt angemessen erscheint.
cc) Schliesslich darf darauf hingewiesen werden, dass der Kanton Zürich in der gleichen Gegend Landflächen in der Industriezone mit Geleiseanschluss zum Preis von Fr. 500.–/m2 erworben hat. Zwar sind relative Landwerte, wie bereits erwähnt, als objekt- und nutzungsbezogene Werte zu Vergleichszwecken wenig geeignet. Der Preis für das besagte Gewerbe- oder Industrieland kann denn auch hier nur deshalb mit in Betracht gezogen werden, weil die Lage der Grundstücke vergleichbar erscheint und die Wohnnutzung auf der umstrittenen Parzelle auch ohne die Enteignung nicht hätte aufrechterhalten werden können. Unter diesen Umständen vermag der genannte Landerwerb einen weiteren Anhaltspunkt für das in der fraglichen Gegend bestehende Preisniveau zu liefern und insofern den im angefochtenen Entscheid festgelegten Landwert zu bestätigen.

6.- Die Kritik der Beschwerdeführerin an der Ertragswert-Ermittlung richtet sich in erster Linie dagegen, dass die Schätzungskommission nicht auf die am Stichtag bestehenden Mietverträge und die darin festgelegten Mietzinse (monatlich Fr. 13'000.– für das Restaurant, die Kegelbahn und die Wohnungen sowie Fr. 417.– für den Garagenanbau) abgestellt hat. Im Weiteren rügt sie, zur Umsatzermittlung sei ein zu niedriger Ansatz pro Sitzplatz und Tag gewählt worden und unberücksichtigt geblieben, dass die Räumlichkeiten in den Obergeschossen, die als Wohnungen ungeeignet

seien, ebenfalls für gast- und unterhaltungsgewerbliche Zwecke hätten genutzt werden können.

a) Die Schätzungskommission erwähnt im angefochtenen Entscheid, dass zwischen dem enteigneten Grundeigentümer und der Tobler Biervertrieb AG ein Mietvertrag über das ganze Gebäude bestanden habe, der an sich noch bis 31. Dezember 2002 gelte. Der Mietzins belaufe sich gemäss Vertrag auf monatlich Fr. 13'000.–, doch habe dieser im Oktober 1998 auf Fr. 10'500.– und im Dezember 1998 auf Fr. 7'000.– gesenkt werden müssen. Die vertraglich festgelegten Mietzinse seien demnach offensichtlich nicht (mehr) erzielbar gewesen und dürften daher der Ertragswert-Berechnung auch nicht zu Grunde gelegt werden.

Diese Erwägungen verstossen entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht gegen Bundesrecht und stehen mit dem Grundsatz, dass bei der Verkehrswert-Ermittlung auf die am Stichtag gegebenen Verhältnisse abzustellen sei, nicht in Widerspruch. Erweisen sich die am Stichtag vertraglich geschuldeten Mietzinse nachträglich als zu hoch und nicht mehr erhältlich, so dürfen sie für die Berechnung des Ertragswertes, der die nachhaltig erzielbare Rendite widerspiegeln soll, nicht beigezogen werden. Aus diesem Grunde hat die Schätzungskommission auch zu Recht davon abgesehen, die Ertragswertberechnung auf die kurzfristig erzielbaren Mietzinse von Fr. 10'500.– bzw. Fr. 7'000.– zu stützen. Soweit die Beschwerdeführerin geltend machen will, die Mietzinssenkungen seien auf einen enteignungsbedingten Umsatzrückgang zurückzuführen, vermag dies schon deshalb nicht zu überzeugen, weil der Kanton Zürich stets klargestellt hat, dass er die Liegenschaft erst ab 2005 in Anspruch nehmen werde.

Übrigens hätten die vertraglich vereinbarten Mietzinse selbst dann, wenn sie noch weiterhin erhältlich gewesen wären, zur Ertragswert-Ermittlung nicht als ëwige Renteë kapitalisiert werden dürfen. Mit Blick auf das Alter und den schlechten Zustand des Gebäudes hätte vielmehr davon ausgegangen werden müssen, der Eigentümer hätte sich - falls er nicht zu umfangreichen Renovationen geschritten wäre - nach Ablauf des Vertrages mit einem erheblich geringeren Mietzins zufrieden geben müssen.
b) Die Beschwerdeführerin beanstandet den im angefochtenen Entscheid genannten Richtwert zur Bestimmung des Umsatzes im Restaurant von Fr. 25.– pro Sitzplatz und Tag. Sie übersieht jedoch, dass die Schätzungskommission zwar ihre Umsatzberechnung zunächst mit diesem Ansatz vorgenommen, den derart ermittelten Jahresumsatz von Fr. 570'000.– aber nachträglich auf Fr. 650'000.– erhöht hat. Eine weitere Erhöhung fällt angesichts der schon mehrfach erwähnten schlechten Lage, die sich auch darin äussert, dass das Restaurant praktisch nur per Privatfahrzeug erreichbar ist

und keine (rechtlich gesicherten) Parkplätze zur Verfügung stehen, nicht in Betracht.

c) Nach Meinung der Beschwerdeführerin hätte der Jahresgesamtumsatz verdoppelt werden müssen, da sich in den Obergeschossen, die für Wohnzwecke ungeeignet seien, mit einer gast- und unterhaltungsgewerblichen Nutzung der gleiche Umsatz erzielen liesse wie in den Lokalitäten des bestehenden Restaurants. Abgesehen davon, dass eine solche Umnutzung bewilligungspflichtig wäre, setzte sie auch beträchtliche Investitionen für Umbau- und Renovationsarbeiten voraus. Es geht aber - wie bereits dargelegt - nicht an, bei der Ertragswert-Berechnung eine Rendite aus einer theoretisch möglichen besseren Verwendung einzusetzen, die für diese Verwendung nötigen Aufwendungen aber zu übergehen.

Weiter stellt sich ohnehin die Frage, ob bei der Ermittlung des Ertragswerts der geringen Restlebensdauer des Gebäudes nicht noch vermehrt hätte Rechnung getragen werden müssen, sei es durch Erhöhung des Kapitalisierungssatzes oder dadurch, dass die (Netto-)Erträge nur noch für die Restlebensdauer kapitalisiert und der abgezinste Landwert zum Ertragswert hinzugeschlagen würde (vgl. Adolf Hägi, Die Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl., S. 120 ff., 133 f.). Die Frage kann jedoch, da hier nur eine Erhöhung der Entschädigung im Streite liegt, ungeprüft bleiben.
7.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen.

Da das Enteignungsgesetz der Grundpfandgläubigerin im Enteignungsverfahren ausdrücklich Parteistellung zuerkennt, rechtfertigt es sich, auch ihr gegenüber die speziellen enteignungsrechtlichen Kostenregeln zur Anwendung zu bringen. Dementsprechend sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens dem Kanton Zürich als Enteigner aufzuerlegen. Dieser ist zudem zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine Parteienschädigung zuzusprechen, die allerdings im Hinblick auf den Ausgang des Verfahrens zu kürzen ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird dem Kanton Zürich auferlegt.

3.- Der Kanton Zürich wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– zu bezahlen.

4.- Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion sowie X._____ und der Eidgenössischen Schätzungskommission,

Kreis 10, schriftlich schriftlich mitgeteilt.

_____

Lausanne, 18. Dezember 2001

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: