

Geschäftsraummiete

Angemessener Mietzins nach Sachverständigen-GA

Superädifikat und unverhältnismäßige
Untervermietung

Anteilsübertragung an der Mietergesellschaft

Kameraljustiz

Von jeder Begründung befreit

Claim-Potenzial

Bei Bauverträgen

Immunität von

Zentralbanken

Kommunikation Aufsichtsrat

Mit Investoren

Wanderarbeitnehmer

Diskriminierung wegen Staatsangehörigkeit

Firmenbucheintragung

Anbieten iS der GewO?

Das Sachverständigengutachten als Grundlage der Festlegung des angemessenen Mietzinses

Der angemessene (Haupt-)Mietzins ist in der Praxis vor allem deswegen von Bedeutung, weil er einer nachträglichen behördlichen Überprüfungs- bzw Herabsetzungsmöglichkeit unterliegt und angefochten werden kann. Bei der Feststellung der Angemessenheit eines Hauptmietzinses hat sich in der Praxis gezeigt, dass es nahezu immer der Beiziehung eines Sachverständigen bedarf. Wie dieser an die an ihn gestellte Aufgabe herantritt, soll in diesem Beitrag dargestellt werden.

CLAUDIA BREY / MICHAELA PELINKA

A. Der angemessene Mietzins und das Gutachten des Sachverständigen

Als „angemessener Mietzins“ wird jener Mietzins bezeichnet, der nach § 16 Abs 1 MRG einem „nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag“ entspricht. Vom freien Mietzins unterscheidet sich der angemessene Mietzins im Wesentlichen dadurch, dass dem Mieter bei Anwendung des Zweitgenannten eine Überprüfungs- bzw Herabsetzungsmöglichkeit zugestanden wird; der angemessene Mietzins kann also angefochten werden.¹⁾ In der Praxis spielt die Frage der Angemessenheit sehr häufig bei Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung oder einem Machtwechsel eine große Rolle.

Die Angemessenheit richtet sich vorwiegend nach den im Gesetz in § 16 Abs 1 MRG aufgezählten und oben genannten Kriterien. Aus diesen, das einzelne Objekt betreffenden Kriterien kann geschlossen werden, dass eine einzelfallspezifische Abwägung der Umstände nicht ausbleiben kann;²⁾ überwiegend ist aus diesem Grund die Beiziehung eines Sachverständigen erforderlich.³⁾

Die Beurteilung der Angemessenheit stellt eine Rechtsfrage dar, die vom Richter zu beurteilen ist.⁴⁾ Dieser kann sich – und dies passiert auch fast immer – bei der Ermittlung des üblichen Mietzinses der Hilfe eines Sachverständigen bedienen.⁵⁾

Der Sachverständige wird bei seiner Beurteilung des angemessenen Mietzinses in aller Regel bei zwei grundlegenden Erhebungen ansetzen: Dem Lokalaugenschein und der Befundaufnahme – diese bilden die Basis eines jeden Mietzinsgutachtens. Betriebswirtschaftliche Aspekte, wie insb Investitionen, welche vom Vermieter getätigt wurden, oder die Art des im Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens, fließen in diese Beurteilung nicht mit ein.⁶⁾

Der Lokalaugenschein ist die physische Begehung und Begutachtung des zu bewertenden Objekts. In Einzelfällen kann vereinbart werden, dass auf den Lokalaugenschein verzichtet wird, üblicherweise bei wiederholten Bewertungen, zB bei quartalsweisen Bewertungs-Updates zu Bilanzierungszwecken. Man

spricht in diesen Fällen von reinen „Desktop-Bewertungen“. In allen anderen Fällen schließt die Beurteilung des Sachverständigen jedoch einen Lokalaugenschein mit ein.

Die zweite Säule des Gutachtens bildet die Befundaufnahme; diese beschreibt das Zusammentragen aller objektrelevanten Informationen, Daten und Zahlen.⁷⁾ Die Befundaufnahme erfolgt im Rahmen von fünf Teilbereichen:

1. Grundbuchstand

Der Grundbuchstand wird reflektiert durch einen entsprechenden Auszug aus dem Grundbuch, üblicherweise nicht älter als drei Monate zum Stichtag der Beurteilung. Im Rahmen von reinen Mietzins-einschätzungen kann auf den Grundbuchsauszug

Dr. *Claudia Brey* ist Allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige. Sie promovierte an der WU zum Thema Immobilienfinanzierung und leitete über mehrere Jahre hinweg das Asset Management des Russland Portfolios der Immofinanz AG. Seit November 2016 ist sie Teil der Transaction Advisory Abteilung von Ernst&Young und verantwortet den Bereich Real Estate.

Dr. *Michaela Pelinka*, LL.M., ist Rechtsanwältin und Partnerin in der renommierten Wirtschaftskanzlei bpv Hügel Rechtsanwälte in Wien. Die Rechtsanwältin ist Autorin zahlreicher Publikationen und Lektorin an der Fachhochschule des bfi Wien. Regelmäßige Vorträge und Seminare runden die Beratungstätigkeit von Dr. *Pelinka* ab. Außerdem ist sie jüngst zur Länderrepräsentantin der AIJA (International Association of Young Lawyers) ernannt worden.

- 1) *Dirnbacher*, MRG (2013) 284; *Richter* in *Artner/Kohlmaier*, Praxis-handbuch Immobilienrecht² (2017) 200 f.
- 2) *Dirnbacher*, MRG (2013) 285; *Richter* in *Artner/Kohlmaier*, Praxis-handbuch Immobilienrecht² (2017) 201.
- 3) *Dirnbacher*, MRG (2013) 285; *Richter* in *Artner/Kohlmaier*, Praxis-handbuch Immobilienrecht² (2017) 200; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht Kurzkomentar²³ (2015) § 16 MRG Rz 10.
- 4) *Prader*, MRG^{4,10} (2016) § 16 E 8; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht Kurzkomentar²³ (2015) § 16 MRG Rz 10.
- 5) *Prader*, MRG^{4,10} § 16 E 8; *Dirnbacher*, MRG (2013) 285.
- 6) *Dirnbacher*, MRG (2013) 285; *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Komm MRG³ (2013) § 16 Rz 19; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht Kurzkomentar²³ (2015) § 16 MRG Rz 10.
- 7) Vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁶ (2010) 19.

verzichtet werden, vollständige Verkehrswertgutachten schließen diesen in der Regel jedoch mit ein.

2. Lage

An dieser Stelle erfolgt die Beschreibung der Lage des Objekts unter Bezugnahme des Makrostandorts, Mikrostandorts sowie etwaiger weiterer Unterkategorisierungen. Ein Planauszug ist üblicherweise Teil der Lagebeschreibung und wird dem Gutachten beigelegt.

3. Grundstück

An dieser Stelle erfolgt die Beschreibung der Topografie des betreffenden Grundstücks, Hinweis auf besondere Merkmale oder Umweltbedingungen.

4. Gebäudebestand

Der Gebäudebestand wird anhand von Bauplänen, technischen Plänen und Zeichnungen des Gebäudes inklusive sämtlicher Gebäudeteile dargestellt.

5. Objektbestand

Unter dem Punkt Objektbestand wird speziell auf das zu beurteilende Objekt, so es Teil eines darüberhinausgehenden Gebäudes ist, eingegangen. Mittel hierzu sind etwa Geschoßpläne oder Flächennutzungspläne.

Auf Basis des Lokalausganscheins und der Befundaufnahme (gemeinsam das Fundament des Gutachtens) folgt die eigentliche Expertise des Sachverständigen – die Herleitung des angemessenen Mietzinses für das Objekt. Ausgangspunkt hierfür sind Marktdaten wie Preisspiegel oder insb Marktberichte. Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur als Orientierung verwendbar sind, aber keinesfalls die alleinige Quelle darstellen können. Dafür gibt es eine Reihe von Gründen: Zunächst nennen Marktberichte in aller Regel keine definitiven Zahlen, sondern geben Spannen an, im Rahmen derer sich die Marktpreise bewegen. Die Ober- und Untergrenzen dieser Spannen differieren in vielen Fällen erheblich, dh es bestehen materielle Unterschiede innerhalb der von Marktberichten genannten üblichen Preise. Gibt bspw ein Marktbericht das marktübliche Mietniveau einer bestimmten Einkaufsstraße mit „zwischen 80 und 150 EUR/m²/Monat“ an, so ist diese Information, ohne weitere Verarbeitung, nur sehr eingeschränkt bis gar nicht für die Bestimmung des tatsächlich angemessenen Mietzinses eines bestimmten Objekts verwendbar. Es ist nun Aufgabe des Sachverständigen, die Einordnung des zu beurteilenden Objekts in dieser Spanne vorzunehmen. Dies erfolgt durch Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Merkmale, die mietspreisteigernd oder -mindernd wirken und im Rahmen der Bewertung entsprechend anzusetzen sind.

B. Die Vergleichswertmethode

Zur Ermittlung der Angemessenheit wird in der Praxis überwiegend auf die Vergleichswertmethode zurückgegriffen.⁸⁾ Dieser Methode wurde vom OGH

für zulässig erklärt – sie ist jeder anderen Methode zur Ermittlung der Angemessenheit vorzuziehen.⁹⁾

Dabei wird der zu überprüfende bzw der festzustellende Mietzins anderen Mietzinsvereinbarungen über gleichartige Bestandverhältnisse gegenübergestellt.¹⁰⁾ Nach der Rsp des OGH können dafür nicht nur bereits auf die Angemessenheit überprüfte Mietzinsvereinbarungen herangezogen werden – auch nicht dem MRG unterliegende Bestandobjekte können für Vergleichswerte in die Beurteilung einfließen.¹¹⁾ Es ist darüber hinaus zulässig, derzeitige Vergleichswerte auf den Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung zurückzurechnen, sofern zurückliegende Vergleichswerte fehlen.¹²⁾ Der Rückgriff auf Vergleichswerte von nicht dem MRG unterliegenden Bestandobjekten bzw auf solche, die durch die Rückrechnung von derzeitigen Vergleichswerten zustande kommen, soll nur in Ermangelung von aktuellen Vergleichswerten Anwendung finden.¹³⁾

An dieser Stelle zeigt sich ein kritischer Punkt der Vergleichswertmethode: Sie ist nur dann vernünftiger anwendbar, wenn eine ausreichend große Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte vorliegt.¹⁴⁾ Je eingeschränkter die Auswahl an dieser Stelle oder je diffiziler die Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Referenzobjekte ist, desto relevanter ist die Expertise des Sachverständigen, eine dennoch belastbare Einordnung vorzunehmen und in Folge seine Einschätzung zum angemessenen Mietzins zu treffen. Sämtliche Einflussfaktoren auf das Mietniveau in Form von Zu- und Abschlägen vom Durchschnitt lassen sich in sechs Hauptkategorien einordnen:

1. Art

An dieser Stelle wird die initiale Kategorisierung des Objekts nach Asset Klasse und jeweiliger Untergruppe vorgenommen. Bspw könnte die Asset Klasse eines Objekts „Einzelhandel“ sein, in Folge wird weiter unterteilt in solitäre Betriebsformen wie etwa die klassische Einzelhandelsfläche Fachgeschäft/street retail Geschäftslokal und Verbundformen wie Shoppingcenter, Fachmarktzentrum, Outletcenter etc.¹⁵⁾

- 8) Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Komm MRG³ (2013) § 16 Rz 19.
- 9) OGH 14. 3. 1989, 5 Ob 102/88; Dirnbacher, MRG (2013) 286 mwN; Schinnagl in Illedits/Reich-Robruwig, Wohnrecht – Kurzkomentar (2011) § 16 MRG Rz 2; Richter in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017) 200.
- 10) Dirnbacher, MRG (2013) 286; Richter in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017) 200.
- 11) Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Komm MRG³ (2013) § 16 Rz 20; Dirnbacher, MRG (2013) 286; Schinnagl in Illedits/Reich-Robruwig, WohnR § 16 MRG Rz 3; Richter in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017) 200; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht Kurzkomentar²³ (2015) § 16 MRG Rz 10.
- 12) Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Komm MRG³ (2013) § 16 Rz 20; Dirnbacher, MRG (2013) 287 f; Prader, MRG^{4,10} § 16 E 4; Schinnagl in Illedits/Reich-Robruwig, WohnR § 16 MRG Rz 3; Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht Kurzkomentar²³ (2015) § 16 MRG Rz 10.
- 13) Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Komm MRG³ (2013) § 16 Rz 20.
- 14) Vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁶ (2010) 17.
- 15) Vgl Pfeiffer in Everling et al (Hrsg), Betriebsformen und Zentrentypen (2009), in Rating von Einzelhandelsimmobilien 39 ff.

2. Größe

Der nächste zu untersuchende Punkt behandelt die Größendimension der Immobilie. Bleiben wir beim Beispiel Einzelhandel und in diesem Bereich bei einem Ladenlokal innerhalb einer Einkaufsstraße, so liegt die idealtypische Größe des Objekts bei etwa 100 m².¹⁶⁾ Ausgehend von diesem Referenzwert können die ersten Zu- und Abschläge vom Durchschnittsmietniveau vorgenommen werden. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass unterschiedliche Einzelhandelsbranchen selbstverständlich mit unterschiedlichen Anforderungen an Objektgröße sowie anderen Objektmerkmalen einhergehen, dennoch lässt sich eine idealtypische Ausgestaltung eines Geschäftslokals als Referenzwert umreißen.

3. Lage

Die Lage des Objekts meint die regionale Einordnung des Objekts in Makrostandort und Mikrostandort. Im Rahmen des Letzteren erfolgt eine weitere Einteilung in A-, B- und C-Lagen. Um beim oben begonnenen Beispiel des street retail Geschäftslokals zu bleiben, wird die Immobilie zunächst einem nationalen Markt und in Folge einem Landesteil bzw. einer Stadt zugeordnet. Innerhalb dessen/dieser wird der Mikrostandort definiert, der bspw. eine bestimmte Einkaufsstraße sein kann.¹⁷⁾ Zuletzt wird auch dieser Mikrostandort weiter untersucht, zB im Hinblick auf besonders frequenzstarke Teile, Innenstadt-Nähe, verkehrstechnische Erreichbarkeit, Verfügbarkeit von Parkplätzen etc., was in Folge determiniert, ob es sich um eine A-, B- oder C-Lage handelt.

4. Beschaffenheit

In diese Kategorie fallen im Wesentlichen alle objekt-spezifischen Merkmale, die sich nicht eindeutig einer der anderen Kategorien zuordnen lassen. Dies können etwa Flächenzuschnitt, Nutzungseffizienz oder Visibilität einer Immobilie sein. Um beim Beispiel der Einzelhandelsimmobilie zu bleiben, würde ein idealtypisches Ladenlokal folgendermaßen aussehen: rechteckiger Zuschnitt, möglichst hoher Anteil von Verkaufsfläche bzw. Warenpräsentationsfläche an der Gesamtfläche des Objekts, keine Höhenunterschiede oder wenn, dann barrierefrei zugänglich sowie eine möglichst große Schaufensterfront und optimale Sichtbarkeit des Eingangsbereichs. Ausgehend von diesem Idealzustand ist die Bewertung eines Objekts vorzunehmen und etwaige Abschläge sind anzusetzen.¹⁸⁾

5. Ausstattungszustand

Der Ausstattungszustand einer Immobilie beschreibt den Umfang und die Qualität des fit outs, etwaiger Einrichtungen etc. Im Falle einer Einzelhandelsimmobilie würde die Ladeneinrichtung in diese Kategorie fallen.

6. Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand umfasst die bauliche Verfassung der Immobilie, beschreibt etwaige Mängel, al-

terstypische oder auch darüber hinausgehende Abnutzungserscheinungen oder spezifische zu beachtende kritische Punkte wie bspw. Schimmelbefall eines Lagers im Kellerbereich eines Ladenlokals.

Neben diesen allgemein für Immobilien aller Asset Klassen anzuwendenden Bewertungskriterien sind im Bereich des Einzelhandels noch eine Reihe weiterer Faktoren von hoher Relevanz für die Beurteilung des angemessenen Mietzinses. Diese betreffen ökonomische Gegebenheiten eines Standorts, können somit im weitesten Sinn als Teil der Lagebeurteilung einer Einzelhandelsimmobilie verstanden werden.

7. Zielgruppe, Kaufkraft, Angebot

Im weiteren Sinn unter die Lagebeurteilung subsumierbar ist die Untersuchung der Kaufkraft eines Standorts und die Frage des Vorhandenseins der entsprechenden Zielgruppe als ein wesentliches Merkmal der Bewertung einer Einzelhandelsimmobilie und deren angemessenen Mietzinses.¹⁹⁾ Verfügt ein Standort nicht über ausreichende Kaufkraft, sind sämtliche andere Qualitätsmerkmale eines Geschäftslokals relativiert zu betrachten. Kaufkraft kann sowohl die an einem Standort ansässige Bevölkerung liefern, als auch, im Falle von für den Fremdenverkehr attraktiven Lagen, durch das entsprechende Touristenaufkommen gegeben sein. In Folge ist zu beurteilen, ob das Angebot des fraglichen Geschäftslokals an den Standort angepasst ist. Dies wird einerseits von den eben angesprochenen Punkten wie Vorhandensein der Zielgruppe und Kaufkraft des Standorts beeinflusst, jedoch ist andererseits auch die Art des Angebots von Interesse. Standorte, welche sog. „Destinations-Lagen“ darstellen, also „Erlebniseinkaufsplätze“, die Kunden explizit zum Zweck des Konsums aufsuchen, erfordern naturgemäß anders strukturierte Angebote und weisen auch andere Erfolgsfaktoren²⁰⁾ auf als jene Standorte, die im Rahmen der ohnehin erforderlichen täglichen Wege zur Deckung des normalen, täglichen Bedarfs aufgesucht werden.

8. Passantenfrequenz und conversion rate

Bereits kategorisierte Standorte können durch die Kapazität und Verteilung der Passantenfrequenz sowie das entstehende Umsatzvolumen weiter unterteilt werden. So bestehen innerhalb einer bestimmten Einkaufsstraße, um beim Beispiel Einzelhandel zu bleiben, durchaus Unterschiede, was Passantenfrequenzen, Verweildauer oder zeitliche Verteilung betrifft. Weiters ist in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis der reinen Passantenfrequenz zum Umsatzvolumen interessant.

16) *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich (2009) 580.

17) Vgl. *Meyer in Everling et al* (Hrsg), Erfolgskriterien von Einzelhandelsimmobilien (2009), in Rating von Einzelhandelsimmobilien 390 ff.

18) Vgl. *Meyer in Everling et al* (Hrsg), Erfolgskriterien von Einzelhandelsimmobilien (2009), in Rating von Einzelhandelsimmobilien 396 f.

19) Vgl. *Overfeld/Jahn in Everling et al* (Hrsg), Standortfaktoren für das Rating von Einzelhandelsimmobilien (2009), in Rating von Einzelhandelsimmobilien 431 f.

20) Vgl. *Stumpf in Lüttgau et al* (Hrsg), Handelsentwicklungen (2012), in Compendium der Einzelhandelsimmobilie 50.

9. Konkurrenzsituation und Frequenzbringer im Umfeld

Einen weiteren wichtigen Punkt in der Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien bildet die Analyse der Konkurrenzsituation und des Vorhandensein von sog. „Frequenzbringern“. ²¹⁾ Ist ein Ladenlokal im direkten Umfeld von einer Vielzahl von Mitbewerbern derselben Branche umgeben und ist daher Umsatzabwanderung auf die Konkurrenz zu erwarten, so muss dies in die Beurteilung miteinfließen. Ebenso der umgekehrte Fall, nämlich das Vorhandensein von Frequenzbringern in der Nachbarschaft, die Kunden anziehen, wovon auch die umliegenden Einzelhändler profitieren können.

Schlussendlich führt der Sachverständige seine Beobachtungen, seine Einschätzung der verschiedenen Beurteilungskriterien sowie die Berücksichtigung der entsprechenden Zu- und Abschläge in dem seiner Ansicht nach angemessenen Mietzins zusammen. ²²⁾ Abschließend ist zu sagen, dass der Sachverständige seine Bewertung transparent und nachvollziehbar darzustellen hat. Das Gutachten sollte klar wiedergeben, wie der Sachverständige zu seiner Einschätzung kommt, die Berücksichtigung aller Einflussfaktoren klar verdeutlichen und sämtliche angesetzte Zu- und Abschläge durch Argumentation und Erläuterung untermauern. ²³⁾

C. Zeitpunkt der Beurteilung

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Angemessenheit ist stets der Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung – unabhängig vom Mietvertragsabschluss oder der Übergabe des Bestandobjekts. ²⁴⁾

Bedingte Staffelmietzinsvereinbarungen, dh nachträgliche Änderungen der Mietzinsvereinbarung bei Eintritt eines vorweg bestimmten Ereignisses, sind

grundsätzlich zulässig. ²⁵⁾ Dabei darf jedoch mit jeder Mietzinsserhöhung die Angemessenheitsgrenze, im Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung, nicht überschritten werden. ²⁶⁾ Gleiches gilt für die unbedingte Staffelmietzinsvereinbarung, bei welcher die Änderungen des Mietzinses an im Vorhinein festgelegte Zeitpunkte geknüpft sind. ²⁷⁾ Da die Angemessenheitsgrenze im Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung nicht überschritten werden darf, findet man solche Vereinbarungen in der Praxis nicht übermäßig oft.

21) Vgl. *Holl* in *Everling et al* (Hrsg.), Standortvoraussetzungen für nachhaltige Erträge (2009), in Rating von Einzelhandelsimmobilien 457 f.

22) Vgl. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁶ (2010) 22.

23) Vgl. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁶ (2010) 4 f.

24) *Prader*, MRG^{4.10} § 16 E 18; *Richter* in *Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017) 206.

25) *Dirnbacher*, MRG (2013) 287; *Richter* in *Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017) 206.

26) *Prader*, MRG^{4.10} § 16 E 26; *Richter* in *Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht² (2017) 206; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht Kurzkommentar²³ (2015) § 16 Rz 10.

27) *Prader*, MRG^{4.10} § 16 E 25; *Dirnbacher*, MRG (2013) 287.

SCHLUSSSTRICH

Zur Beurteilung des angemessenen Mietzinses werden in der Praxis meist Sachverständige beigezogen, die basierend auf einem Lokalaugenschein und der Befundaufnahme ein Mietzinsgutachten erstellen. Dies erfolgt zumeist unter Rückgriff auf die Vergleichswertmethode. Die Belastbarkeit der so gewonnenen Ergebnisse hängt jedoch stark von der Expertise des Sachverständigen ab.