

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BAD HOMBURG • BIELEFELD • HAMBURG
HANNOVER • HEIDELBERG • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • LEIPZIG • MAINZ

Verwalterrechtsbrief – Dezember 2007

Artikel zum WEG und Mietrecht

Die Eigentümerversammlung - 5. Teil: Das Protokoll	– Seite 1
Die Beschluss-Sammlung – Neue Pflicht für den Verwalter: 1. Teil	– Seite 2
Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 2. Teil	– Seite 3
Darf auf dem Balkon eine Parabolantenne aufgestellt werden?	– Seite 3

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Ist die Heizkostenverordnung in einer Zweier-WEG anzuwenden	– Seite 4
Kostenverteilung bei Kabelgebühren	– Seite 4
Kostenverteilung von Verfahrenskosten	– Seite 4
Eigentum von Thermostatventilen	– Seite 4
Wirksamkeit von Beschlüssen; Protokoll; Folgebeschluss	– Seite 4
Endrenovierungsklausel in Mietverträgen	– Seite 5
Kein Anspruch des Vermieters auf Erstattung einer "Nutzerwechselgebühr"	– Seite 5
Neue Entscheidung zur „Quotenklausel“	– Seite 5

Die Eigentümerversammlung - 5. Teil: Das Protokoll

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Die Eigentümerversammlung – 4. Teil: Die Beschlussfassung (Stimmrecht); abgedruckt in der Oktober-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Das WEG sieht in § 24 Abs. 6 Satz 1 vor, dass über die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse eine so genannte Versammlungsniederschrift (Protokoll genannt) anzufertigen ist. Zweck des Protokolls ist die Dokumentation des Inhalts und des Zustandekommens oder des Nichtzustandekommens von Beschlüssen.

Das Protokoll muss den Ort und die Zeit des Stattfindens der Eigentümerversammlung enthalten sowie den Wortlaut der Beschlüsse und das jeweilige Abstimmungsergebnis.

Praxistip: Es empfiehlt sich, auch die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung im Protokoll festzuhalten, um bei eventuellen späteren (gerichtlichen) Auseinandersetzungen dem Einwand der Unwirksamkeit des Beschlusses aus diesem Grund entgegenzuwirken.

Die Anfertigung des Protokolls obliegt regelmäßig dem Versammlungsleiter und somit grundsätzlich dem Verwalter. Dieser und soweit ein Verwaltungsbeirat vorhanden ist, dessen Vorsitzender oder sein Vertreter, müssen das Protokoll unterschreiben. Die Unterschriften beweisen jedoch nicht die inhaltliche Richtigkeit des Protokolls sondern nur die Urheberschaft. Es handelt sich insoweit um eine so genannte Privaturkunde iSv. § 416 ZPO.

Praxishinweis: Die Wohnungseigentümer können jedoch per Mehrheitsbeschluss eine andere Person mit dieser Aufgabe betrauen. Lediglich die Unterschrift des Versammlungsleiters ist gesetzlich vorgeschrieben. Auch wenn die Beweiskraft des Protokolls eingeschränkt ist, schließt dies nicht die Auslegung von Beschlüssen anhand des Protokolls aus. Vielmehr ist nach Ansicht des BGH im Zweifel davon auszugehen, dass ein protokolliertes Beschlussergebnis auch so in der Eigentümerversammlung festgestellt und verkündet wurde.

Eine gesetzliche Vorgabe, in welchem Zeitraum der Hausverwalter bzw. der Versammlungsleiter das Protokoll zu fertigen hat, gibt es nicht. Die Wohnungseigentümer sollen jedoch in die Lage versetzt werden, rechtzeitig vor Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat zu prüfen, ob der oder die Beschlüsse einer Anfechtung bedürfen. Die Rechtsprechung verlangt daher, dass das Protokoll mindestens eine Woche vor Ablauf der Anfechtungsfrist angefertigt sein muss.

Praxishinweis: Grundsätzlich besteht nicht die Pflicht, den Wohnungseigentümern das Protokoll zuzusenden. Insoweit genügt die rechtzeitige Möglichkeit der Einsichtnahme. In der Praxis sehen jedoch viele Gemeinschaftsordnungen vor, dass das Protokoll an die Wohnungseigentümer ver-

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4
14467 POTSDAM
(0331 - 620 30 30
FAX 0331 - 620 30 33
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN

RA MARTIN KULL
RAIN MELANIE JUNGBLUTH

BAD HOMBURG

RA KAI-EDZARD VON HERTLEIN

BIELEFELD

RA FELIX MEIBNER

HAMBURG

RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRÜSSEL)
RAIN DR. MAREN AUGUSTIN

HANNOVER

RA MARC Y. WANDERSLEBEN
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)
MEDIATOR
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

HEIDELBERG

RAIN SYLVIA MÜLLER-RISKE

KARLSRUHE

RA HARALD BRENNECKE
RAIN CORNELIA HÜBNER
RAIN BRUNH. BRENNECKE

KIEL

RAIN VALESKA C. WALTER

KÖLN

RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

LEIPZIG

RA STEFAN RENZ

MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW
RA STEPHAN SCHMIDT

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)

LAMSDORFF & LANGE

MÜNCHEN PATENTANWÄLTE
SOWIE DEUTSSCHPRACHIGEN
ANWÄLTEN IN
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-
REICH, ÖSTERREICH,
POLEN, SPANIEN, TÜRKEI

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Geschäftskonto: BW Bank Mannheim • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 49 62 113

Fremdgeldkonto: BW-Bank Mannheim • Bankleitzahl 600 501 01 • Konto 49 62 931

sendet werden muss. Die Protokollierung der Beschlüsse ist grundsätzlich keine Wirksamkeitsvoraussetzung. Durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung können die Wohnungseigentümer jedoch bestimmen, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung dessen Niederschrift im Protokoll erforderlich ist. In diesem Fall führt ein Verstoß gegen die Aufnahme im Protokoll jedoch lediglich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Die Beschluss-Sammlung – Neue Pflicht für den Verwalter: 1. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Zum 01.07.2007 wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) reformiert. Daraus resultiert für den Verwalter die neue Pflicht, eine Beschluss-Sammlung zu führen. In die Beschluss-Sammlung müssen die Entscheidungen, welche die Wohnungseigentümer und die Gemeinschaft betreffen aufgenommen werden, § 24 Abs. 7 WEG.

1. Sinn und Zweck der Beschluss-Sammlung

Bisher waren außerhalb des Grundbuchs keine gesicherten Informationen über die Eigentümergemeinschaft zu erlangen. Das Grundbuch gibt aber keine Auskunft über die Rechts- und Beschlusslage der Eigentümergemeinschaft. Diese Funktion soll nun die Beschluss-Sammlung übernehmen und damit den Wohnungseigentümern oder von ihnen bevollmächtigten Dritten (bspw. Kaufinteressenten) ermöglichen, schnell an Informationen zu kommen und/oder diese gezielt zu suchen.

Die Beschluss-Sammlung dient vorrangig der Dokumentation und damit einhergehend der Schaffung von Rechtsicherheit. Dabei kommt ihr aber nicht dieselbe weitreichende Bedeutung zu, wie dem Grundbuch. Ein guter Glaube in die Beschluss-Sammlung wird nicht geschützt.

Zu beachten ist, dass die Beschluss-Sammlung nicht die über jede Versammlung anzufertigen und an die Eigentümer zu verschickenden Versammlungsprotokolle ersetzt.

2. Inhalt der Beschluss-Sammlung

Der Inhalt der Beschluss-Sammlung wird im Gesetz vorgegeben. Danach müssen verschiedene Kategorien von rechtserheblichen Entscheidungen, die nach dem 01.07.2007 ergangen sind, in die Sammlung aufgenommen werden.

Verkündete Versammlungsbeschlüsse

Die verkündeten Eigentümerbeschlüsse sind sowohl mit Text des gestellten Antrags als auch mit Text des gefassten Beschlusses unter Angabe von Datum und Ort der Verkündung einzutragen. Beschlüsse sind unabhängig von ihrem Ergebnis (antragsbejahend oder antragsablehnend) aufzunehmen. Auch ist es unerheblich unter welchem Tagesordnungspunkt ein Beschluss gefasst wurde, das heißt z.B., dass Beschlüsse, die unter dem Punkt „Verschiedenes“ gefasst wurden, nicht weniger wichtig als andere und damit nicht weniger eintragungsbedürftig sind.

Schriftliche Beschlüsse

Zu sammeln sind zudem schriftliche Beschlüsse, also solche, die nicht im Rahmen einer Versammlung gefasst wurden, sondern durch schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Auch hier hat die Eintragung mit Ort und Datum der Verkündung zu erfolgen.

Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen

In die Beschluss-Sammlung ist auch die Urteilsformel der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit betreffend die Wohnungseigentümer und/oder die Eigentümergemeinschaft aufzunehmen. Dabei müssen wiederum Angaben zum Datum, zum Gericht und zu den Parteien gemacht werden.

Vermerke und Löschungen

Schließlich sind auch Anmerkungen zu den eingetragenen Beschlüssen und Urteilen zu machen, etwa wenn gegen diese angefochten oder aufgehoben werden.

Bei der Aufhebung einer der Entscheidungen kann von einer Anmerkung abgesehen werden und stattdessen die betreffende Entscheidung gelöscht werden. Löschungen können auch dann vorgenommen werden, wenn die betreffende Entscheidung keine Bedeutung mehr für die Eigentümer mehr hat.

Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 3. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 2. Teil; abgedruckt in der Oktober-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Einsichtnahme in Belege der Nebenkosten

Der Saldo aus der Nebenkostenabrechnung wird erst fällig, wenn der Vermieter die – regelmäßig bei einer Nachforderung – verlangte vollständige Einsicht in die Originalbelege der Nebenkostenabrechnung gewährt hat.

Zwar gehört die Vorlage von Belegen nicht zur formellen Ordnungsgemäßheit der Nebenkostenabrechnung, jedoch steht dem Mieter ein so genanntes Zurückbehaltungsrecht zu, solange der Vermieter entgegen dem geäußerten Willen des Mieters keine Belegeinsicht gewährt.

Der Anspruch des Mieters richtet sich grundsätzlich auf Einsicht in die Originalunterlagen. Bei preisgebundenem Wohnraum kann der Mieter anstelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen, Kopien gegen Erstattung der Auslagen verlangen. Lange Zeit war umstritten, ob dieser Anspruch auf Überlassung von Fotokopien auch bei preisfreiem Wohnraum besteht.

In seiner jüngsten Entscheidung dazu hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 08.03.2006 nunmehr entschieden, dass ein solcher Anspruch bei preisfreiem Wohnraum nicht besteht, denn der Vermieter kann durchaus auch ein Interesse daran haben, den durch die Anfertigung von Kopien entstehenden zusätzlichen Aufwand zu vermeiden. Lediglich in den Fällen, in denen dem Mieter eine Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann, steht dem Mieter ein Anspruch auf Übermittlung der Kopien zu.

Der Vermieter ist jedoch auch weiterhin gehalten, neben den Abrechnungsbelegen auch Verträge vorzulegen, aus denen sich eine Berechnung der Nebenkosten ergibt. Dies gilt z.B. für Wartungsverträge, die vielfach auch Reparaturkostenanteile enthalten und auch für Hausmeisterverträge, in denen die Tätigkeit des Hausmeisters beschrieben ist und aus denen sich der Umfang der eventuellen Verwaltungstätigkeit ergibt. Dabei sollten die Belege dem Mieter in geordneter Form vorgelegt werden.

Darf auf dem Balkon eine Parabolantenne aufgestellt werden?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Das Aufstellen von Parabolantennen auf dem Balkon ist immer wieder Gegenstand von Gerichtsentscheidungen. So hatte auch jüngst der BGH (Urteil vom 16. Mai 2007 – VIII ZR 207/04) sich wieder mit der Frage zu befassen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Aufstellung einer Parabolantenne auf dem Balkon einer Mietwohnung zulässig ist.

Zum Sachverhalt:

Eine Wohnung in Berlin war mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet. Die Mieter stellten auf dem Fußboden des Balkons ohne feste Verbindung zum Gebäude eine Parabolantenne auf. Der Vermieter wollte dies jedoch nicht und hat die Mieter auf Entfernung der Parabolantenne in Anspruch genommen.

Der BGH konnte zwar keine abschließende Entscheidung treffen. Es hat aber im Wesentlichen ausgeführt, dass bei der Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses regelmäßig ein sachbezogener Grund zur Versagung der Genehmigung einer Parabolantenne gegeben ist.

Aber: Der Vermieter kann wegen des durch Art. 5 Abs. 1 GG geschützten Interesses des Mieters am zusätzlichen Empfang von Satellitenprogrammen nach Treu und Glauben verpflichtet sein, der Aufstellung zuzustimmen, wenn weder eine Substanzverletzung noch eine nennenswerte ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters zu erwarten ist, sondern die Antenne keine oder lediglich geringfügige optische Beeinträchtigungen verursacht, beispielsweise weil sie auf dem Fußboden im hinteren Bereich eines sichtgeschützten Balkons aufgestellt ist.

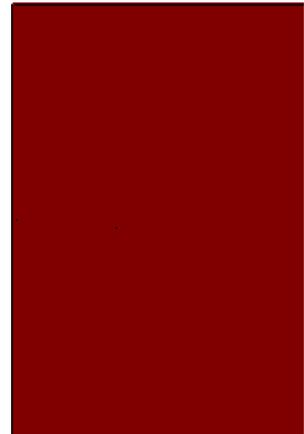
Praxishinweis:

Das Thema Parabolantenne ist mittlerweile nicht mehr nur bei ausländischen Mietern problematisch, sondern auf Grund der Vielzahl der durch Satellit zu empfangenden Programme, flammt auch bei

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



deutschen Mietern die Problematik wieder auf. Es ist bei der Entscheidung, ob einer Anbringung widersprochen werden soll, insbesondere auch eine Grundrechtsabwägung erforderlich. Lassen Sie sich von einem Fachmann beraten und entscheiden Sie nicht zu vorschnell.

Leitsatz: Ist die Heizkostenverordnung in einer Zweier-WEG anzuwenden GbR

Bei einer Wohnungseigentumsanlage mit zwei Wohnungen, von denen eine von ihrem Eigentümer vermietet ist und die andere von dem Eigentümer bewohnt wird, besteht eine Pflicht zur Verbrauchserfassung nach den Vorschriften der HeizkostenV. § 2 dieser Verordnung findet insoweit keine Anwendung.

Gericht / AZ.: OLG München vom 11.09.2007, 32 Wx 118/07

Leitsatz: Kostenverteilung von Verfahrenskosten

1. § 47 WEG regelt nur die Erstattungspflicht im Prozessrechtsverhältnis der beteiligten Parteien, nicht die Kostenverteilung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft. Die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG dürfen allerdings nur auf diejenigen Wohnungseigentümer umgelegt werden, die sie gem. § 47 WEG zu tragen haben.

2. § 16 Abs. 5 WEG nimmt Rechtsverfolgungskosten, die aus Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern entstanden sind, von den nach § 16 II WEG umzulegenden Kosten der Verwaltung aus. Die Norm soll verhindern, dass Konflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetragen werden.

3. Das hat aber nicht zur Folge, dass solche Rechtsverfolgungskosten unter den kostenpflichtigen Wohnungseigentümern gem. § 426 I Satz 1 BGB nach Kopfteilen aufzuteilen wären. Vielmehr sind sie nach dem in § 16 II WEG zum Ausdruck gekommenen natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter Wohnungseigentümern, also nach Miteigentumsanteilen, umzulegen. Dieser Übernahme des Ausgleichsmaßstabs steht § 16 Abs. 5 WEG nicht entgegen.

4. Haben die Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass "Verwaltungskosten" nach Eigentumseinheiten umzulegen sind, so gilt dieser Umlegungsmaßstab auch für die Verteilung der Rechtsverfolgungskosten aus Binnenstreitigkeiten.

Gericht / AZ.: BGH vom 15.03.2007, V ZB 01/06

Leitsatz: Kostenverteilung bei Kabelgebühren

Sieht die Gemeinschaftsordnung keinen anderen Maßstab vor, entspricht die Verteilung von Kabelanschlusskosten nach Miteigentumsanteilen auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Kabelnetzbetreiber diese Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft nach einem anderen Schlüssel bemisst.

Gericht / AZ.: BGH vom 27.09.2007, V ZB 83/07

Leitsatz: Eigentum von Thermostatventilen

Thermostatventile und sonstige Einrichtungen zur Regelung der Heizungswärme dienen - auch - dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und sind deshalb Gemeinschaftseigentum. Die Kosten für ihre Reparatur und den Austausch sind Kosten der Verwaltung.

Gericht / AZ.: OLG Stuttgart vom 13.11.2007, 8 W 404/07

Leitsatz: Wirksamkeit von Beschlüssen; Protokoll; Folgebeschluss

1. Fehlt die nach der Gemeinschaftsordnung erforderliche zweite Unterschrift eines Wohnungseigentümers unter dem Protokoll der Eigentümerversammlung, ist ein in dieser Versammlung gefasster Beschluss auf Antrag für ungültig zu erklären, sofern nicht die Unterschrift im gerichtlichen Verfahren nachgeholt wird.

2. Aus einem Beschluss, der für Instandsetzungsmaßnahmen isoliert einen nicht vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu Lasten nur einzelner Wohnungseigentümer bestimmt, ergibt sich keine Bindung der Wohnungseigentümer für einen Folgebeschluss, der die konkrete Sonderumlage zum Gegenstand hat.

Gericht / AZ.: OLG München vom 07.08.2007, 34 Wx 3/05

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



Leitsatz: Endrenovierungsklausel in Mietverträgen

Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; das gilt auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist.

Gericht / AZ.: BGH vom 12.09.2007, VIII ZR 316/06

Leitsatz: Kein Anspruch des Vermieters auf Erstattung einer "Nutzerwechselgebühr"

Bei den Kosten des Nutzerwechsels handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um – nicht umlagefähige – Kosten der Verwaltung. Nach dem Gesetz sind unter Betriebskosten nur solche Kosten zu verstehen, die dem Vermieter durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die "Nutzerwechselgebühr" fällt in einem Mietverhältnis aber nicht in wiederkehrenden, periodischen Zeiträumen an, sondern lediglich einmal, nämlich im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters. Damit hat der Vermieter die Kosten des Nutzerwechsels zu tragen, sofern die Parteien keine anderweitige vertragliche Regelung getroffen haben.

Gericht / AZ.: BGH vom 14.11.2007, VIII ZR 19/07

Leitsatz: Neue Entscheidung zur „Quotenklausel“

In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formulklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

Eine solche Klausel verstößt jedoch gegen das Transparenzgebot und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn ihr Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen. Gericht / AZ.: BGH vom 26.09.2007, VIII ZR 143/06

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Über die Navigatorleiste gelangen Sie unter anderem zu **Veröffentlichungen in folgenden weiteren Rechtsgebieten:**

Arbeitsrecht:	Internetsurfen während der Arbeitszeit - Kündigung zulässig?
Insolvenzrecht:	Insolvenzverwalter zahlt die Miete
Gesellschaftsrecht:	Die große GmbH-Reform 2007

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

