
Datum: 19.08.2019
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 145/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2019:0819.18U145.16.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 275/10

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 15.9.2016 verkündete Urteil des Landgerichts Bielefeld wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Kläger auf die Widerklage verurteilt bleibt, an die Beklagten 57.777,96 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 77,96 € seit dem 2.7.2009 und seit dem 4.8.2009 sowie aus jeweils 1.175,96 € seit dem 2.9.2009, 2.10.2009, 3.11.2009, 2.12.2009, 4.1.2010, 2.2.2010, 2.3.2010, 2.4.2010, 4.5.2010, 2.6.2010, 2.7.2010, 3.8.2010, 2.9.2010, 2.10.2010, 3.11.2010, 2.12.2010, 4.1.2011, 2.2.2011, 2.3.2011, 2.4.2011, 3.5.2011, 2.6.2011, 2.7.2011, 2.8.2011, 2.9.2011, 5.10.2011, 3.11.2011, 2.12.2011, 3.1.2012, 2.2.2012, 2.3.2012, 3.4.2012, 3.5.2012, 2.6.2012, 3.7.2012, 2.8.2012, 4.9.2012, 2.10.2012, 3.11.2012, 4.12.2012, 3.1.2013, 2.2.2013, 2.3.2013, 3.4.2013, 3.5.2013, 4.6.2013, 2.7.2013, 2.8.2013 und seit dem 3.9.2013 zu zahlen;

die weitergehende Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten der Berufung einschließlich der Kosten der Streithelferin trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung der Beklagten und der Streithelferin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten oder die Streithelferin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

Gründe:

1

A.

2

Der Kläger nimmt die Beklagten auf entgangenen Gewinn in Anspruch, weil er eine von ihnen gepachtete Schweinemastanlage nicht nutzen konnte.

3

Die Beklagten errichteten im Jahre 2005 auf ihrem Hof einen Schweinemaststall durch Umbau eines vorhandenen Gebäudes. Auflagengemäß wurde das Objekt mit einer Filteranlage zur Reinigung der Abluft ausgestattet, die drei Filterwände umfasst (je eine Wand zur mechanischen und chemischen Reinigung; die dritte Filterwand zur sog. biologischen Reinigung besteht aus geschichtetem Wurzelholz). Die Parteien schlossen am 16.7.2005 einen auf den 30.9.2013 befristeten schriftlichen Pachtvertrag über diese Schweinemastanlage mit 732 Mastplätzen. Anfänglich betrug die monatlich zu erbringende Pacht 1.273,68 € nebst Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 230,00 €; im Zeitraum ab Juli 2009 lag die monatliche Netto-Pacht unstreitig bei 1.306,62 €. Im Mai 2009 verendeten mehr als 200 Tiere wegen unzureichender Belüftung, wobei die genaue Ursache für den Belüftungsausfall streitig ist. Weil der Kläger – aus streitigem Grund – die Servicetüren namentlich vor dem Wurzelholzfilter während längerer Phasen geöffnet ließ, kam es zu einer verstärkten Geruchsbelastung der Anwohner. Auf entsprechende Eingaben beim Kreis I forderte dieser zunächst die Beklagten mit Verfügungen vom 8. und 9.7.2009 dazu auf, die Biofilteranlage wieder in Betrieb zu nehmen, bezüglich derer bei einer Ortsbesichtigung am 3.7.2009 festgestellt worden sei, dass sie sich nicht in Funktion befunden habe. Dagegen erhoben die Beklagten Klage vor dem Verwaltungsgericht Minden. Der Kläger wies die für die Beklagten handelnde Tochter X 1 im Juli 2009 u.a. darauf hin, die Anlage funktioniere nicht ordnungsgemäß, indem die Drehzahlen der „Lüfter“ zu gering seien, und forderte sie auf, das „Problem“ schnellstmöglich zu beheben. Die Beklagten ergriffen daraufhin keine Maßnahmen. Am 30.7.2009 fand eine (neuerliche) Begehung der Anlage durch den Kreis I statt; nach Darstellung der Behörde trat fünf Minuten nach Schließung der Servicetür am sog. Biofilter eine Störungsmeldung auf. Die Anlage wurde mit Verfügung des Kreises I vom 20.8.2009 gegenüber dem Kläger unter Anordnung der sofortigen Vollziehung – nach Stallabschnitten gestaffelt und beginnend am 28.9.2009 - stillgelegt; mit Verfügung vom selben Tage sprach der Kreis gegenüber den Beklagten Duldungsverfügungen aus. Für Juli und August 2009 zahlte der Kläger jeweils lediglich eine Netto-Pacht von 1.098,00 € (im Tatbestand des landgerichtlichen Urteils ist erkennbar versehentlich von 1.089,00 € die Rede), weitere Pachten entrichtete er nicht. Er stellte die Schweinemast in dem Pachtobjekt ein und verließ es im November 2009.

4

Gegen die Verfügungen vom 20.8.2009 – auch gegen die an den Kläger gerichtete Nutzungsuntersagungsverfügung – klagten die Beklagten vor dem Verwaltungsgericht Minden und beantragten die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung auch bezüglich der an den Kläger ergangenen Nutzungsuntersagung. Das Verwaltungsgericht Minden lehnte mit Beschluss vom 27.10.2009 (Az. 1 L 512/09) die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ab. Im Verfahren über die Anfechtungsklage(n) erklärte der Kreis I mit Schriftsatz vom 25.3.2010, aus den angefochtenen Ordnungsverfügungen keine Rechte mehr gegenüber den Klägern abzuleiten; zugleich erklärte er die „Hauptsache für erledigt“. In der mündlichen Verhandlung vom 13.4.2010 stellte der Kreis klar, aus den Ordnungsverfügungen auch keine Rechte mehr gegenüber dem hiesigen Kläger abzuleiten. Die dortigen Kläger

5

(hiesige Beklagte) erklärten das Verfahren bezüglich der an sie gerichteten Bescheide vom 20.8.2009 in der Hauptsache für erledigt; bezüglich der an den hiesigen Kläger gerichteten Stilllegungsverfügung vom 20.8.2009 beantragten sie die Feststellung, dass diese rechtswidrig gewesen sei. In diesem Umfang wurde ihre Klage auf die mündliche Verhandlung vom 13.4.2010 als unzulässig abgewiesen (Az. 1 K 2352/09). Auf ein Schreiben des Klägers an den Kreis I teilte dieser ihm unter dem 19.4.2010 (Bl. 612 d.A.) u.a. mit, solange die Duldungsverfügung hinsichtlich der Nutzungsuntersagung nicht aufgehoben sei, sei der Kläger nicht berechtigt, Schweine in dem betroffenen Stall zu halten. Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 17.5.2011 (Az. 2 A 1202/10) mangels bestehender Klagebefugnis abgelehnt. Die Auswirkungen der verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen auf das Pachtverhältnis zwischen den Parteien sind streitig.

Seit Oktober 2013 wird der Stall von einem Enkel der Beklagten wieder betrieben. 6

Der Kläger hat behauptet, die Lüftung der Mastanlage entspreche nicht den gesetzlichen Vorschriften, weil sie maximal 600 Tiere ausreichend mit Frischluft versorgen könne; Notentlüftungen seien nicht vorhanden. Die Anlage sei nicht genehmigungskonform. Das ergebe sich bereits daraus, dass die zum Gegenstand der Baugenehmigung gewordene Anlagen- und Betriebsbeschreibung der Abluftreinigungsanlage der T Umwelttechnik GmbH Anforderungen an die Ventilatoren (Druckstabilität bis 150 Pa) gestellt habe, denen die eingebauten Geräte nicht entsprächen. Auch die Filterwände seien tatsächlich kleiner erstellt worden als vom Hersteller und in der Baugenehmigung vorgegeben. Der Kläger hat sich auf die Ergebnisse eines selbstständigen Beweisverfahrens vor dem AG Herford (Az. 12 H 23/09) berufen und ein Privatgutachten des Dipl.-Ing. Dr. C vorgelegt, der – aufgrund von Messungen am 3.6.2013 - zu dem Ergebnis gelangte, die installierten Ventilatoren seien zu gering ausgelegt. Der Kläger hat mit Schreiben vom 26.11.2009 seinen Schaden für den Zeitraum August bis einschließlich November 2009 unter Saldierung mit Pachtminderungen und Pachtforderungen der Kläger auf 10.492,40 € beziffert und behauptet, für die Folgezeit stelle sich der entgangene Gewinn auf einen Betrag von 0,23 €/pro Tag und Tier, so dass sich bei 730 Tieren und 31 Kalendertagen ein Betrag von 5.204,90 € monatlich ermittele. 7

Mit seiner am 27.5.2010 eingegangenen und alsdann vielfach erhöhten Klage hat der Kläger beantragt, 8

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 245.552,07 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus gestaffelt geltend gemachten Teilbeträgen zu zahlen. 9

Die Beklagten haben beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Sie haben jegliche Fehlfunktion der Anlage in Abrede gestellt und behauptet, der Luftfilter sei – durch den dafür gem. dem Pachtvertrag verantwortlichen Kläger - nicht ausreichend gewartet und gereinigt worden. Es habe kein bauordnungsrechtlicher Mangel bestanden. In der Verfügung vom 20.8.2009 sei der Kreis fehlerhaft davon ausgegangen, die vorhandene Abluftanlage sei nicht in der Lage, die Abluft zu reinigen, so dass die Servicetüren geöffnet bleiben müssten, wodurch unzuträgliche Geruchsbelästigungen der Anwohner entstünden. In der Erklärung des Kreises I im verwaltungsgerichtlichen Verfahren am 13.4.2010, wonach auch gegenüber dem dortigen Beigeladenen (dem hiesigen Kläger) keine Rechte aus den angefochtenen Ordnungsverfügungen mehr geltend gemacht würden, sei die Rücknahme der 12

Nutzungsuntersagung zu sehen. Einer Benutzung des Pachtobjekts durch den Kläger habe jedenfalls ab diesem Zeitpunkt daher nichts mehr im Wege gestanden. Auch in anderer Hinsicht sei das Pachtobjekt nicht von der Baugenehmigung abgewichen; allerdings sei dies irrelevant, da die Nutzungsuntersagung nicht auf diese weiteren angeblichen Abweichungen gestützt worden sei. Im Übrigen habe es dem Kläger als Pächter obliegen, selbst gegen die – unberechtigte - Verfügung des Kreises vorzugehen. Ferner habe er die Ordnungsverfügung auch provoziert, weil er die Servicetüren in dem Bestreben, den Luftwiderstand zu verringern und so die Stromkosten für den Ventilatorenbetrieb zu minimieren, stets aufgelassen habe. Der tatsächliche Luftwiderstandswert der Anlage betrage, wie der vom Landgericht beauftragte Sachverständige S ermittelt habe, auch allenfalls 51,9 Pa. Erhöhungen dieses Widerstands durch Verschmutzungen fielen in den Verantwortungsbereich des Pächters. Die Behauptungen, wonach die vorhandene Biofilter-Anlage einen höheren Widerstand mit sich bringe, seien substanzlos. Aussagekräftig seien allein die Messungen des gerichtlichen Sachverständigen im Stall. Unrichtig sei auch die Behauptung, die Baugenehmigung setze Ventilatoren voraus, die eine Druckstabilität von 150 Pa aufwiesen.

Die Beklagten haben ferner die Auffassung vertreten, der Pachtvertrag gestatte nur die Aufzucht im kontinuierlichen Verfahren, das, wie sie unwidersprochen vorgetragen haben, auch vom Kläger betrieben worden sei. Denn der Kläger habe ihnen im Vorfeld des Vertragsabschlusses ein Schreiben der Landwirtschaftskammer mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Abfassung des Vertrags vorgelegt, das sich u.a. auf die damals für das kontinuierliche Verfahren erforderlichen Flächen je Tier bezogen habe. 13

Auch habe der Kläger keine ordnungsgemäße Mängelanzeige gestellt bzw. zur Mangelbeseitigung aufgefordert. 14

Ein etwaiger Schadensersatzanspruch sei auch falsch berechnet. Für die Monate Dezember 2009 und Januar 2010 hätte die geschuldete Pacht in Abzug gebracht werden müssen. Auch der Betrag von 23 Cent/Tag pro Tier sei nicht nachvollziehbar berechnet worden; der Kläger habe willkürliche Eckdaten „gegriffen“. Die Beklagten haben des Weiteren die Daten angeblicher Verkäufe und die Zahl der Tiere bestritten. 15

Der Kläger hat seine Auffassung bekräftigt, ihm sei aufgrund der Verfügung des Kreises eine Nutzung des Pachtobjekts auch aufgrund der Erklärungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht möglich gewesen. Die Einleitung eines eigenen Klageverfahrens sei ihm angesichts seiner Stellung als Beigeladener in den von den Beklagten initiierten Verfahren und den Äußerungen der Verwaltungsgerichts zu den Verfügungen des Kreises vom 8. und 9.6.2009 nicht zumutbar gewesen. 16

Mit ihren mehrfach erhöhten Widerklagen haben die Beklagten die ausstehenden Pachtzahlungen des Klägers für das Jahr 2009 bis zum Ende der Vertragslaufzeit geltend gemacht. 17

Sie haben widerklagend - nach übereinstimmender Erledigungserklärung eines negativen Feststellungsantrags betreffend Schadensersatzansprüche des Klägers für den Zeitraum Februar bis Juni 2010 sowie des Zahlungsantrags bezüglich 1.253,48 € vorgerichtlicher Anwaltskosten – beantragt, 18

den Kläger zu verurteilen, an sie 64.441,62 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 208,62 € seit dem 1.7. und dem 1.8.2009 sowie aus jeweils 1.306,62 € seit dem 1.9., 1.10., 1.11., 1.12.2009, 1.1.2010, 1.2.2010, 1.3.2010, 1.4.2010, 1.5.2010, 1.6.2010, 1.7.2010, 1.8.2010, 1.9.2010, 1.10.2010, 1.11.2010, 19

1.12.2010, 1.1.2011, 1.2.2011, 1.3.2011, 1.4.2011, 1.5.2011, 1.6.2011, 1.7.2011, 1.8.2011, 1.9.2011, 1.10.2011, 1.11.2011, 1.12.2011, 1.1.2012, 1.2.2012, 1.3.2012, 1.4.2012, 1.5.2012, 1.6.2012, 1.7.2012, 1.8.2012, 1.9.2012, 1.10.2012, 1.11.2012, 1.12.2012, 1.1.2013, 1.2.2013, 1.3.2013, 1.4.2013, 1.5.2013, 1.6.2013, 1.7.2013, 1.8.2013, 1.9.2013 zu zahlen.

Der Kläger hat beantragt, 20

die Widerklage abzuweisen. 21

Mit Beweisbeschluss vom 4.4.2012 hat das Landgericht ein Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Dipl.-Ing. S u.a. zur Dimensionierung der Abluftanlage im Pachtobjekt und zum Grund für eine am 30.7.2009 (Begehung durch den Kreis I) angezeigte Störungsmeldung eingeholt. Gegen das Gutachten haben beide Parteien Einwände vorgetragen, so dass zwei Nachtragsgutachten erstellt worden sind. 22

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Es führt aus, 23
die Ordnungsverfügung vom 20.8.2009 stelle als solche keinen zum Schadensersatz berechtigenden Mangel der Pachtsache dar. Dass letztlich im Verwaltungsverfahren offengeblieben sei, aus welcher Sphäre die Ursache für die Störungsmeldung am 30.7.2009 und damit für die Verfügung vom 20.8.2009 stamme, gehe zu Lasten des darlegungs- und beweisbelasteten Klägers. Einen anfänglichen Mangel im Sinne von § 536 a Abs. 1, 1. Alt. BGB habe er indes auch nicht bewiesen. Es stehe nicht fest, dass eine nicht ausreichende Dimensionierung der Lüftungsanlage zu der Verfügung vom 20.8.2009 geführt habe. Insoweit komme es nur auf die Frage an, ob die Lüftungsanlage für die am 30.7.2009 konkret aufgestellten Tiere (nicht) ausreichend gewesen sei. Der Sachverständige S habe aber überzeugend dargestellt, dass die Lüftungsanlage (mit dem Biofilter und den vier Ventilatoren) sogar ausreichend zur Versorgung von 732 Schweinen zu je 120 kg Gewicht gewesen sei, wobei er von einer Druckdifferenz von rund 50 Pa ausgegangen sei. Soweit der Kläger u.a. unter Bezug auf die Herstellerangaben und den Zeugen T darauf verwiesen habe, dass dieser Luftwiderstand zu gering angesetzt sei, sei dem nicht zu folgen. Der Kläger habe auch nicht bewiesen, dass eine unzureichende Dimensionierung der Filterflächen Ursache für die Störung am 30.7.2009 geworden sei. Dahinstehen könne, ob die Ausführung der Anlage (auch insoweit) der Baugenehmigung entspreche, denn es sei nicht feststellbar, dass ein etwaiger Widerspruch zur Baugenehmigung zu der Untersagungsverfügung vom 20.8.2009 geführt habe oder ein Einschreiten der Behörde auch nur ernsthaft hätte erwarten lassen. Das stehe nach der Beweisaufnahme nicht fest. Vielmehr habe der Sachverständige S ausgeschlossen, dass die Störung auf einer unzureichenden Dimensionierung der Abluftanlage beruhe. Dem stünden auch die Erkenntnisse des vom Kläger bemühten Privatgutachters Dr. C nicht entgegen. Dahinstehen könne schließlich auch, ob das Pachtobjekt über eine ausreichende Notentlüftung verfüge, weil der Kreis in seiner Verfügung vom 20.8.2009 jedenfalls nicht darauf abgestellt habe.

Mit der Berufung verfolgt der Kläger seine Klage sowie die Abweisung der Widerklage weiter. 24
Er bekräftigt seine Auffassung, wonach das Pachtobjekt mehrere Mängel aufgewiesen habe.

Die Verfügung vom 20.8.2009, mit der ihm der Weiterbetrieb der Anlage untersagt worden sei, stelle pachtrechtlich einen – gesonderten - Mangel dar. Ob die behördliche Begründung für diese Verfügung zutreffe oder nicht, sei entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht von Belang. Die infolge der Verfügung eintretende Gebrauchsbeschränkung hätten die Beklagten zu vertreten. Obwohl er, der Kläger, wie bereits erstinstanzlich unstreitig vorgetragen, die Beklagten Anfang Juli 2009 schriftlich darauf hingewiesen habe, dass die Lüftungsanlage nicht ordnungsgemäß funktioniere, hätten die Beklagten lediglich über ihre 25

Tochter eine Ortsbesichtigung durch den Kreis veranlasst. Im Verwaltungsverfahren sei auch nicht offengeblieben, aus wessen Sphäre die Ursache „für die Störungsmeldung am 30.07.2009 und damit die Ordnungsverfügung vom 20.08.2009“ stamme, vielmehr habe das OVG Münster festgestellt, dass die Lüftungsanlage unzureichend dimensioniert sei.

Ein weiterer Mangel bestehe darin, dass das Pachtobjekt nicht für die Mast von 732 Schweinen bis zum einem Lebensgewicht von je 120 kg ausgelegt gewesen sei, weil es an einer entsprechenden Dimensionierung des Biofilters fehle. Dies sei von den Beklagten auch nicht bestritten worden. Im Übrigen habe auch der Sachverständige S ausgeführt, dass die Ventilatoren bei einem Widerstand von 150 Pa nicht geeignet seien, die erforderlichen 61.488 m³/h zu fördern. Dass ein solcher Widerstand zu überwinden sei, sei unter Zeugenbeweis des T gestellt worden, der jedoch nicht vernommen worden sei, was auch nicht mit der Begründung hätte unterlassen werden dürfen, diese Angabe habe nur in der Planungsphase Gültigkeit. Ohnehin sei der gerichtlich bestellte Sachverständige S mit der Belüftung von Schweineställen nicht vertraut. Er habe auch außer Acht gelassen, dass die „Lüftungswerte des Anlagenbauers“ zugrunde gelegt werden müssten. Die von S aus dem Internet entnommenen Werte hätten nur Geltung für Ställe ohne nachgeschalteten Biofilter. Im Übrigen seien die Erkenntnisse des Anlagenbauers, die dieser dem „Cloppenburg Leitfaden“ entnommen habe („Druckverluste“ nach zweijährigem Betrieb auf bis zu 100 Pa), unberücksichtigt geblieben. 26

Das Landgericht habe auch nicht erkannt, dass der Biofilter zu klein erstellt worden sei und deshalb ein baurechtswidriger Zustand vorliege, der auch einen Mangel begründe. Diese unzureichende Dimensionierung sei im Übrigen auch vom OVG Münster in seinem Beschluss vom 1.3.2010 als Grund „für die Störungsmeldung“ festgestellt worden. 27

Seine, des Klägers, Aussage zur Kausalität des Zustandes des Wurzelholzes sei missverstanden worden. Er habe nicht gewusst, dass bei dem Betrieb des Stalles mit den vorhandenen schwächeren Ventilatoren ein häufigerer Austausch erforderlich geworden sei. 28

Ein weiterer Mangel liege in der fehlenden Notentlüftung. Auch dies habe die Behörde in ihrem Vermerk über den Ortstermin am 30.7.2009 niedergelegt; das Fehlen widerspreche den Anforderungen des Tierschutzgesetzes und der Nutztierhaltungsverordnung. Es sei davon auszugehen, dass auch dieser Aspekt für den Erlass der Untersagungsverfügung vom 20.8.2009 kausal geworden sei. Jedenfalls hätte die Verfügung auch auf diesen Umstand gestützt werden müssen. Ihm, dem Kläger, sei ohnehin der Weiterbetrieb des Pachtobjekts in Kenntnis der fehlenden, jedoch erforderlichen Notentlüftung nicht mehr zumutbar gewesen. Einer (gesonderten) Aufforderung an die Beklagten zur Erstellung einer solchen Entlüftung habe es nicht bedurft, weil sie die Notwendigkeit stets bestritten hätten. 29

Die Beklagten schuldeten Schadensersatz schließlich auch, weil sie in Verzug geraten seien. Der Kläger verweist dazu auf seine Schreiben vom 22., 27., 31.7. und vom 7. sowie vom 20.8.2009. 30

Der Kläger meint, er schulde auch die mit der Widerklage geltend gemachten Pachten nicht. Die Gebrauchstauglichkeit sei ab dem 9.11.2009 „auf Null“ reduziert worden. Auch im Rahmen des § 537 BGB habe zunächst der Verpächter zu beweisen, dass er imstande sei, den Gebrauch zu gewähren. Diesen Beweis hätten die Beklagten nicht geführt, da sie die Ordnungsverfügung nicht hätten beseitigen können. 31

Unzutreffend sei auch die Annahme des Landgerichts, der Kläger habe eine Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung nicht vorgetragen. 32

Schließlich sei in dem Minderungsverlangen ein – berechtigtes – Verlangen auf Vertragsanpassung zu sehen.	33
Der Kläger beantragt abändernd,	34
die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 245.552,07 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz	35
aus 10.492,40 € seit dem 28.2.2010,	36
aus je weiteren 5.204,90 € seit dem 1.4.2010 und seit dem 1.5.2010,	37
aus weiteren 4.701,20 € seit dem 1.6.2010,	38
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.7.2010,	39
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.8.2010,	40
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.9.2010,	41
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.10.2010,	42
aus weiteren je 5.204,90 € seit dem 1.11.2010 und dem 1.12.2010,	43
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.1.2011,	44
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.2.2011,	45
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.3.2011,	46
aus weiteren je 5.204,90 € seit dem 1.4.2011 und dem 1.5.2011,	47
aus weiteren 4.701,20 € seit dem 1.6.2011,	48
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.7.2011,	49
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.8.2011,	50
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.9.2011,	51
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.10.2011,	52
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.11.2011,	53
aus weiteren 5.204,00 € seit dem 1.12.2011	54
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.1.2012,	55
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.2.2012,	56
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.3.2012,	57
aus weiteren je 5.204,90 € seit dem 1.4.2012 und dem 1.5.2012,	58
aus weiteren 4.869,10 € seit dem 1.6.2012,	59

aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.7.2012,	60
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.8.2012,	61
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.9.2012,	62
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.10.2012,	63
aus weiteren je 5.204,90 € seit dem 1.11.2012 und dem 1.12.2012,	64
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.1.2013,	65
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.2.2013,	66
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.3.2013,	67
aus weiteren je 5.204,90 € seit dem 1.4.2013 und dem 1.5.2013,	68
aus weiteren 4.701,20 € seit dem 1.6.2013,	69
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.7.2013,	70
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.8.2013,	71
aus weiteren 5.204,90 € seit dem 1.9.2013,	72
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.10.2013,	73
aus weiteren je 5.204,90 € seit dem 1.11.2013 und dem 1.12.2013 und	74
aus weiteren 5.037,00 € seit dem 1.1.2014	75
zu verurteilen sowie	76
die Widerklage abzuweisen.	77
Die Beklagten beantragen,	78
die Berufung zurückzuweisen.	79
Sie verweisen darauf, dass der Schadenseintritt am 11.5.2009 darauf beruht habe, dass nach dem verschleißbedingten Ausfall eines Ventilators der Alarm nicht an den Kläger weitergeleitet worden sei, weil dieser wegen seines Urlaubs einen Alarmkreis stillgelegt habe. Unzutreffend sei auch seine Auffassung, in der Stilllegungsverfügung des Kreises I vom 20.8.2009 sei ein Mangel der Pachtsache zu sehen. Eine hinlängliche tatsächliche Grundlage für die Verfügung habe nicht bestanden; nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Az. VIII ZR 167/69) obliege es in einem solchen Fall dem Mieter, die Anordnung anzufechten. Die Pachtsache habe auch keinen Mangel in Form einer unzureichenden Belüftung des Stalls aufgewiesen. Der Ansatz eines von den Ventilatoren zu überwindenden Widerstands von 150 Pa sei nicht gerechtfertigt; es handele sich dabei um einen maximalen „Planungswert“, der in der Realität erheblich unterschritten werde und bei lediglich etwa 52 Pa liege. Eine „Druckstabilität“ der Ventilatoren für den Wert von 150 Pa sei im Übrigen auch hier gewährleistet. Ferner seien entgegen der Auffassung des Klägers nicht die Lüftungswerte zugrunde zu legen, die der Anlagenbauer verlangt habe, sondern solche, die	80

den allgemeinen Standards für die Schweinezucht entsprächen und sich hier aus dem maßgeblichen Tabellenwerk entnehmen ließen. Entscheidend sei nach alledem, dass der Sachverständige zu dem Ergebnis gekommen sei, dass der erreichte Volumenstrom selbst bei Maximalgewicht der Tiere ausreiche.

Auch die erforderliche Notentlüftung sei in Gestalt eines Notstromaggregats vorhanden. Das ergebe sich aus der Anlage zur Baugenehmigung. Soweit der Sachverständige auf einen Vermerk des Kreises I vom 31.7.2009 Bezug nehme, hätten sie, die Beklagten, einen solchen Vermerk nicht erhalten; eine Verfügung entsprechenden Inhalts gebe es offensichtlich auch gar nicht. Auch werde der Stall seit Oktober 2013 betrieben, ohne die vom Kläger als notwendig bezeichneten weiteren Vorrichtungen aufzuweisen. 81

In seinem Schriftsatz vom 19.5.2017 führt der Kläger aus, die GesamtfILTERfläche des Stalls betrage nicht, wie in der Baugenehmigung vorgesehen, 70,86 m², sondern lediglich 58,8 m², wie der Kreis auch bereits in seinem Schreiben an das VG Minden in 1 L 512/09 und 1 K 2352/09 vom 1.10.2009 ausgeführt habe. Er bekräftigt, auch das Datenblatt („Bemessungsdaten“) aus der „Anlagen- und Betriebsbeschreibung der Abluftreinigungsanlage“ der T Umwelttechnik GmbH sei Gegenstand der Baugenehmigung. 82

Die Untersagungsverfügung sei, jedenfalls soweit sie sich gegen ihn gerichtet habe, auch nicht aufgehoben worden; ihm sei es unzumutbar gewesen, dagegen vorzugehen, weil jedenfalls mit einer erneuten Verfügung gleichen Inhalts zu rechnen gewesen sei, zumal keinerlei bauliche oder technische Veränderungen an der Anlage stattgefunden hätten. Überdies habe er auch darauf vertrauen dürfen, dass die Beklagten selbst gegen die – auch gegen ihn gerichtete – Untersagungsverfügung angingen. 83

Über das Nichtvorhandensein einer Notentlüftung in zwei der drei Stallabteilungen sei er von den Beklagten nicht informiert worden, obwohl er mit Frau X 1 bei der Anpachtung darüber gesprochen habe und ihm erklärt worden sei, dass die (auch) dort vorhandenen Klappen leicht abgeschraubt und so die Notentlüftung hergestellt werden könne. 84

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze und der zu den Akten gereichten Anlagen Bezug genommen. 85

Der Senat hat die im Protokoll vom 6.7.2017 bezeichneten verwaltungsgerichtlichen Akten, den Verwaltungsvorgang (Kopie) des Kreises I sowie das selbstständige Beweisverfahren AG Herford Az. 12 H 23/09 beigezogen. Er hat Beweis erhoben durch Anhörung des Sachverständigen Dipl.-Ing. S sowie durch Vernehmung des Zeugen T, ferner durch Einholung zweier weiterer Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. D und durch dessen Anhörung. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt der Sitzungsprotokolle und des Berichterstatter-Vermerks verwiesen. 86

B. 87

Die zulässige Berufung des Klägers hat nur in Bezug auf die Widerklage geringfügig Erfolg. 88

I. Klage 89

Der Kläger verfolgt mit seiner Klage Schadensersatzansprüche aus entgangenem Gewinn, und zwar für die Zeit ab August 2009 bis (einschließlich) September 2013 aus dem „Pachtvertrag über einen Schweinestall“ vom 16.7.2005. 90

Derartige Ansprüche setzen einen wirksamen Vertrag voraus, an dem hier keine Zweifel bestehen. Soweit die Ausstattung des Stalls, wie noch näher ausgeführt wird, gegen § 3 Abs. 6 der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung verstößt und der Kläger als Tierhalter mit dem Betrieb des Stalles – möglicherweise – dem Gebot der Sicherstellung der Vorsorge für eine ausreichende Versorgung der Tiere u.a. mit Frischluft für den Fall einer Betriebsstörung (§ 4 Abs. 1 Nr. 7 Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung) zuwidergehandelt hat, lässt sich daraus nicht auf eine Unwirksamkeit des Vertrags gem. § 134 BGB schließen. Es ist bereits nicht erkennbar, dass die Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung privatrechtliche Rechtsverhältnisse über Grundstücke, die der Nutztierhaltung dienen und die den in der Verordnung genannten Anforderungen nicht gerecht werden, untersagen will. Im Übrigen richtet sich die Vorschrift des § 4 Abs. 1 Nr. 7 der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung nur an den Tierhalter und nicht zugleich auch an den Verpächter. Ein solchermaßen – allenfalls – einseitiger Gesetzesverstoß führt in der Regel nicht zur Unwirksamkeit (BGH, NJW 2000, S. 1186).	91
Doch stehen dem Kläger solche Schadensersatzansprüche nicht zu, wobei die Frage, ob es sich bei dem Vertrag vom 16.7.2005 um ein Pacht- oder Mietverhältnis handelte, nicht von Bedeutung ist, weil sich dies auf die hier interessierenden Rechtsfragen nicht auswirkt (im Folgenden ist, ohne dass damit eine rechtliche Qualifikation verbunden ist, nur von „Pachtobjekt“ die Rede).	92
1.	93
Schadensersatzansprüche infolge eines öffentlich-rechtlichen Gebrauchshindernisses (hier in Gestalt der Nutzungsuntersagung vom 20.8.2009), die als Mangel gem. §§ 581 Abs. 2, 536 a Abs. 1, 1. oder 2. Alt. BGB anzusehen wären, existieren nicht.	94
a)	95
Es liegt zwar ab dem 28.9.2009 – dem Tag, an dem die Nutzungsuntersagung vom 20.8.2009 Wirksamkeit entfaltete – ein Sachmangel des Pachtobjekts vor.	96
Es entspricht gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (zuletzt Urt. vom 2.11.2016, Az. XII ZR 153/15, NJW 2017, S. 1104), dass behördliche Verfügungen nur dann einen Mangel der Miet- bzw. Pachtsache darstellen, wenn sie auf deren Beschaffenheit, Nutzbarkeit oder Lage, also nicht auf der Person des Mieters/Pächters beruhen. Ferner muss der Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch durch die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen auch tatsächlich eingeschränkt werden, wozu es regelmäßig erst dann kommt, wenn die Behörde ein „rechtswirksames und unanfechtbares Verbot“ bereits erlassen hat (daneben kann im Einzelfall auch eine langwährende Unsicherheit über die Zulässigkeit der Nutzungsuntersagung einen Mangel darstellen). Dem Mieter ist es deshalb grundsätzlich zuzumuten, die behördlichen Anordnungen auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.	97
aa)	98
Die Nutzungsuntersagung beruhte auf der konkreten Beschaffenheit der Anlage.	99
In der Nutzungsuntersagung des Kreises I, deren sofortige Vollziehung angeordnet wurde, heißt es, es sei am 30.7.2009 festgestellt worden, dass „die vorhandene Abluftanlage mit Biofilterstufe nicht in der Lage“ sei, „die anfallende Abluft zu reinigen“; es sei davon auszugehen, dass „die Anlage entweder falsch ausgelegt ist oder ein Defekt vorliegt“.	100
	101

Damit werden anlagespezifische Mängel benannt, so dass grundsätzlich von einem Mangel der Pachtsache in Form der Nutzungsuntersagung auszugehen ist.

bb) 102

Aufgrund der Nutzungsuntersagung ist es jedenfalls ab dem 28.9.2009 auch zu einer tatsächlichen Einschränkung des Miet- bzw. Pachtgebrauchs infolge der Nutzungsuntersagung gekommen. 103

cc) 104

Ob die Nutzungsuntersagung schon deshalb ihre Bedeutung als mietrechtlicher (Sach?)Mangel verloren hat, weil der Kläger sie hätte gerichtlich überprüfen lassen können, hier jedoch davon abgesehen hat, kann offenbleiben. 105

Ein Mieter bzw. Pächter muss sich jedenfalls dann nicht auf das Risiko eines verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreits mit ungewissem Ausgang einlassen, wenn die Behörde bereits eine sofortige Untersagung der Nutzung verfügt hat und „der Gegenstand der Beanstandungen außerhalb des Einwirkungsbereich des Mieters liegt“ (BGH, a.a.O.; dort: nicht brandschutzgerechte Ausführung einer Fassadendämmung). 106

Ob sich der Kläger auf einen solchen Tatbestand berufen kann, ist allerdings zweifelhaft: Zwar lag die Konzeption bzw. Auslegung der Entlüftungsanlage als solche außerhalb des Einwirkungsbereichs des Klägers, nicht aber deren konkreter Betrieb. Die Behörde hat als Ursache für die nach ihren Feststellungen vorliegende Unzulänglichkeit der Reinigungsfähigkeit der Abluftanlage auch einen Defekt erwähnt. Insoweit lag der „Gegenstand der Beanstandungen“ nicht (vollständig) „außerhalb des Einwirkungsbereichs“ des Klägers im Sinne der zitierten Rechtsprechung. 107

Auch eine offensichtliche Erfolglosigkeit eines Rechtsbehelfs bzw. eine Unzumutbarkeit für den Kläger, gegen die Nutzungsuntersagung vorzugehen, bestand nicht. Die Ventilatorenleistung war, wie sich im Rahmen des vorliegenden Rechtsstreits zeigt, durchaus ausreichend, die Filterwände hinreichend durchlässig; Defekte an der Steuerungsanlage sind vom Kläger selbst nicht behauptet worden und waren auch nicht feststellbar. Es kann auch nicht unterstellt werden, dass die Behörde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mit Erfolg weitere Gründe für den Bestand der Nutzungsuntersagung nachgeschoben hätte (etwa die Bauordnungswidrigkeit oder die fehlende Not-entlüftung). 108

Dass der Kläger im Fall der Erhebung einer eigenen (Anfechtungs-)Klage und Beantragung der Anordnung der aufschiebenden Wirkung möglicherweise eine Auswirkung der Nutzungsuntersagung die Nutzbarkeit des Pachtobjekts gänzlich hätte abwenden können, genügt jedoch bei einer solchen Sachlage nach Auffassung des Senats nicht, um ihm im Fall eigener Untätigkeit gegen die behördliche Maßnahme die Berufung auf die Mangelhaftigkeit des Pachtobjekts infolge dieser Maßnahme zu versagen. Das wäre erst dann der Fall, wenn der Vermieter bzw. Verpächter darlegt und ggf. auch beweist, dass ein Erfolg des Mieters bzw. Pächters mit den ihm zur Verfügung stehenden verwaltungsgerichtlichen Rechtsbehelfen zumindest nahegelegen hätte. Erst dann läge eine Situation vor, in der die Untätigkeit des Mieters gleichsam treuwidrig ist, weil er es in der Hand hat, die behördliche Nutzungsuntersagung mit einiger Erfolgsaussicht abzuwenden. Diesen Nachweis haben die Beklagten nicht führen können. 109

b) 110

Die Nutzungsuntersagung stellte jedoch einen nachträglichen Mangel im Sinne von § 536 a Abs. 1, 2. Alt. BGB dar.	111
Bei behördlichen Verfügungen richtet sich die Frage, ob sie als anfänglicher oder nachträglicher Mangel gelten, nicht nach dem Zeitpunkt des behördlichen Einschreitens, sondern danach, ob schon im Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung mit einem (späteren) behördlichen Einschreiten zu rechnen war (Günter NZM 2016, S. 574).	112
Bei der Überlassung des Pachtobjekts im Sommer 2005 war mit einem Einschreiten des Kreises I gegen den Betrieb der Anlage jedoch nicht zu rechnen. Auch wenn die Anlage nicht (vollständig) der Baugenehmigung entsprochen haben sollte, war bei einer für den konkreten Tierbesatz auskömmlichen Ventilatorenleistung und bei Funktionieren der drei Filterwände kein Einschreiten des Kreises zu erwarten. Davon ist, wie noch darzulegen ist, jedoch auszugehen. Auch die tatsächliche Ausführung der Filterflächen gab als solche keinen Grund zu einem Einschreiten, schon weil die von der Baugenehmigung abweichende kleinere Filterfläche nach den Bescheinigungen des Herstellers der Anlage noch zur Reinigung ausreichte (das ergibt sich u.a. aus „zertifizierten Gesamtfilterflächenbelastung von 1.100 m ³ /m ² h, s. Bl. 860f.) und auch keine höhere als die installierte Ventilatorenleistung erforderte, wie die gerichtlich eingeholten Sachverständigen-Gutachten ergeben haben.	113
Anlass für das Einschreiten des Kreises I waren vielmehr Geruchsbelästigungen der Anwohner infolge des Offenlassens von Türen vor den Filtern, nicht hingegen eine konkrete Bauordnungswidrigkeit der Mastanlage.	114
c)	115
Handelte es sich bei der Nutzungsuntersagung um einen nachträglichen Mangel (§ 536 a Abs. 1, 2. Alt. BGB), obliegt dem Mieter bzw. Pächter der Nachweis, dass ihn der Vermieter bzw. Verpächter zu verschulden hat, es sei denn, es stehe fest, dass der Mangel aus dem Herrschaftsbereich des Vermieters bzw. Verpächters stammt (z.B. BGH, Urt. vom 22.10.2008, Az. XII ZR 148/06, NJW 2009, S. 142; Palandt/Weidenkaff, BGB, 78. Aufl., § 536 a Rn. 11; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 13. Aufl., § 536 Rn. 494).	116
Im vorliegenden Fall steht nicht fest, dass die Nutzungsuntersagung in der „Sphäre“ der Beklagten gründete. Den ihm alsdann obliegenden Nachweis eines Verschuldens der Beklagten hat der Kläger nicht erbracht, denn die Nutzungsuntersagung kann aufgrund eigenen Fehlverhaltens bei der Bedienung der Anlage (ggf. sogar gewollt, wie die Beklagten vortragen) „ausgelöst“ worden sein.	117
aa)	118
Zwar wurden das Einschreiten der Behörde und damit auch die Nutzungsuntersagung durch die Beklagten selbst bzw. durch deren Tochter, die für ihre Eltern intervenierte, veranlasst. Dem ging aber voraus, dass der Kläger die Türen vor dem Biofilter über längere Zeiträume hinweg offen gelassen und damit erhebliche Geruchsbelästigungen herbeigeführt hatte.	119
bb)	120
Der Kläger kann sich nicht auf etwaige Abweichungen der Anlage von der Baugenehmigung berufen, weil diese Abweichungen allein, wie dargelegt, nicht zu der Nutzungsuntersagung geführt hätten.	121
cc)	122

Dass die konkrete zur Nutzungsuntersagung führende Alarmauslösung am 30.7.2009 auf einem Fehler in der Steuerungsanlage oder deren Programmierung beruhte, trägt der Kläger selbst nicht vor.	123
Die Alarmauslösung als solche, zu der es auch am 30.7.2009 in Anwesenheit des Mitarbeiters des Kreises kam, besagt allein noch nicht, dass die Anlage tatsächlich nicht – etwa auch nicht bei einer „besseren“ Einstellung - in der Lage war, die erforderliche Luftmenge zu fördern. Der Kläger hat die Darstellung der Beklagten, wonach die Ventilatorenleistung sich in einem solchen Fall der plötzlichen Druckerhöhung nur stufenweise, gleichwohl in zureichenden Intervallen und im Ergebnis ausreichend erhöhe, nicht widerlegt. Eine derartige stufenweise Reaktion der Anlage ist nicht als Mangel anzusehen (s. a. Gutachten des Sachverständigen U im selbstst. Beweisverf.).	124
Selbst wenn aber der Alarmauslösung ein Fehler in der Anlage zugrunde gelegen hätte, aufgrund dessen sie nicht in der Lage war, die erforderliche Luftmenge bei geschlossenen Servicetüren zu fördern, ist zweifelhaft, ob das Auftreten eines derartigen Fehlers (nach jahrelangem Funktionieren der Anlage) überhaupt in den Herrschaftsbereich der Beklagten gefallen wäre, denn gem. Ziff. 4 des Pachtvertrags oblag dem Kläger selbst die „laufende Unterhaltung“ und „gewöhnliche Ausbesserung“ der Anlage. Diese Regelung ist auch dann, wenn es sich um von den Beklagten dem Kläger gestellte AGB handelte, wirksam. Der Bundesgerichtshof (u.a. NJW 2014, 830, s.a. Gehling, NZM 2019, S. 457) hat wiederholt ausgesprochen, dass die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung durch AGB auf den Mieter übertragen werden kann, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Davon ist hier auszugehen, weil die Anlage allein vom Kläger bedient wurde. Daran ändert es auch nichts, dass die Beklagten selbst bezüglich der Lüftungsanlage und des Filters einen Wartungsvertrag mit der Streithelferin abgeschlossen hatten.	125
2.	126
Dem Kläger steht auch kein Schadensersatz infolge unzureichender Notbelüftung des Pachtobjekts als (anfänglicher) Mangel gem. §§ 581 Abs. 2, 536 a Abs. 1, 1. Alt. BGB zu.	127
a)	128
Das Pachtobjekt verfügte jedenfalls nicht über die nach den einschlägigen Vorschriften erforderliche Notentlüftung für einen Besatz von 732 Tieren.	129
Die Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung (in der Fassung ab 13.03.2002 bis 03.08.2006 und insoweit bis heute gültig) lautet in § 3 („Allgemeine Anforderungen an Haltungseinrichtungen) auszugsweise wie folgt:	130
(5) Für Haltungseinrichtungen, in denen bei Stromausfall eine ausreichende Versorgung der Tiere mit Futter und Wasser nicht sichergestellt ist, muss ein Notstromaggregat bereitstehen.	131
(6) In Ställen, in denen die Lüftung von einer elektrisch betriebenen Anlage abhängig ist, müssen eine Ersatzvorrichtung, die bei Ausfall der Anlage einen ausreichenden Luftaustausch gewährleistet, und eine Alarmanlage zur Meldung eines solchen Ausfalles vorhanden sein.	132
Daraus ergibt sich, dass ein Notstromaggregat unter den Voraussetzungen des Abs. 5 (bereits) zur Sicherstellung der Versorgung mit Futter und Wasser erforderlich ist. Das ist bei	133

dem Pachtobjekt der Fall, weil die Fütterung über sog. Futterketten erfolgt. Demgegenüber ist die Notwendigkeit einer „Ersatzvorrichtung“ für die elektrisch betriebene Lüftung in Abs. 6 gesondert geregelt. Dessen Anforderungen sind nicht erfüllt. Das ergibt sich nicht nur aus der Feststellung des Sachverständigen U im selbstständigen Beweisverfahren, sondern auch aus den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. S in seinem schriftlichen Gutachten vom 28.3.2013. Danach kann bei einem Ausfall der installierten Lüftungsanlage die Luftversorgung des Mastviehs nur über die vorhandenen Fenster- bzw. Türöffnungen des Stalls (nach außen) erfolgen. Die insoweit wirksame „freie Fläche“ hat der Sachverständige mit je 1,62 m² für die Stallsegmente 1 und 2 und mit 4,80 m² für das Stallsegment 3 ermittelt, wobei die betreffenden Flächen in den Segmenten 1 und 2 tatsächlich noch nicht einmal zur Verfügung stehen, weil es sich dabei nicht um „funktionierende“ Öffnungen handelt. Unter Bezugnahme auf die DLG Arbeitsunterlage „Lüftung von Schweineställen“ 3. Fassung (dort S. 46) hat der Sachverständige S die (zumindest) notwendige Öffnungsfläche je Tier auf 0,04 m² bemessen. Daraus ergibt sich, dass in dem gesamten Stall allenfalls 120 Tiere im Fall des Ausfalls der Lüftungsanlage noch ausreichend mit Sauerstoff versorgt werden können.

Die Ausführungen der Beklagten stehen dem nicht entgegen. 134

Soweit sie eingewandt haben, der Sachverständige S habe den entsprechenden Passus aus der DLG Arbeitsgrundlage falsch herangezogen, weil er dort im Zusammenhang mit der Bemessung der Öffnungen für die „freie Lüftung“ von Stallgebäuden erörtert werde, ist dem nicht zu folgen, weil bei Ausfall der vorhandenen Lüftungsanlage im Pachtobjekt keine technische Ersatzeinrichtung zur Be- und Entlüftung vorhanden ist, so dass zwangsläufig auf die Möglichkeiten einer Lüftung durch das Öffnen von Luken, Fenstern oder Türen zurückgegriffen werden muss. Auch der Hinweis auf das Vorhandensein eines Notstromaggregats führt nicht weiter, weil dies den Ausfall der Lüftungsanlage nur dann verhindern bzw. beheben kann, wenn dieser auf einer Unterbrechung der Stromzufuhr „von außen“ beruht. Der Eintritt eines (internen) Defekts an der Lüftungsanlage selbst kann damit nicht aufgefangen werden. 135

Die Beklagten können sich auch nicht darauf berufen, dass die Baugenehmigung (lediglich) die Bereithaltung eines Notstromaggregats und nicht die Schaffung weiterer Belüftungsmöglichkeiten verlangt habe. Die Baugenehmigung dispensiert nicht von dem Erfordernis einer (ausreichenden) Notbelüftung, wie sie in der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung vorgeschrieben wird. 136

b) 137

Ob die fehlende bzw. unzureichende Notentlüftung bereits als (erheblicher) Mangel der Miet- bzw. Pachtsache im Sinne der §§ 536 Abs. 1, 536 a Abs. 1 BGB zu bezeichnen ist oder ob sie lediglich einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Beschränkungen darstellt, der einen Mangel erst dann konstituiert, wenn die Behörde deswegen einschreitet oder ein Einschreiten jedenfalls zu erwarten ist, bedarf an dieser Stelle noch keiner Entscheidung. 138

Denn selbst wenn ein Sachmangel angenommen würde, könnte der Kläger auf diesen (bereits anfänglichen) Fehler des Pachtobjekts keinen Schadensersatzanspruch stützen. 139

Es ist nämlich nicht anzunehmen, dass der Kläger von sich aus den Betrieb des Stalles (allein) wegen einer fehlenden ausreichenden Notbelüftung aufgegeben hätte. Zum einen hat er den Stall nach Erlangung der Kenntnis fehlender Notentlüftung zunächst weiterbetrieben, zum anderen hat er bei seiner Anhörung vor dem Senat ausgeführt, er hätte auch eine Teilbelegung des Stalls akzeptiert; sie sei nur an der vom Kreis verlangten Neuberechnung 140

der zulässigen Tieranzahl gescheitert. Dem entspricht es, dass der Kläger die Beklagten auch nach der behördlichen Stilllegung des Stalls und mithin zu einem Zeitpunkt, in dem ihm die unzureichende Notbelüftung bekannt war, dazu aufgefordert hat, die „Lüftungsanlage“ – und mithin nicht auch die Notentlüftung - in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen (s. Schriftsatz vom 7.1.2015, Bl. 610 d.A.). Dem steht die Auffassung des Klägers, die Kausalität ergebe sich schon daraus, dass ihm die weitere Nutzung des Stalls wegen der Nichteinhaltung der Schutzvorschriften betr. die Notlüftung unzumutbar gewesen sei, nicht entgegen, wenn sich aus seinem Verhalten bzw. seinen Äußerungen zeigt, dass er den Weiterbetrieb eben nicht als unzumutbar empfunden hat bzw. hätte.

Auch soweit der Kläger ausgeführt hat, eine erneute Inbetriebnahme des Pachtobjekts sei ihm aus Gründen des Tierschutzes untersagt gewesen und bei einem erneuten Schadenseintritt hätte er sich strafbar gemacht (Bl. 922), führt dies nicht zu einer Bejahung der Kausalität zwischen dem Mangel und dem geltend gemachten Schaden in Gestalt entgangenen Gewinns. Denn es geht nicht darum, dass die vom Kreis am 20.8.2009 ausgesprochene Nutzungsuntersagung einer neuerlichen Inbetriebnahme entgegenstand, sondern darum, wie sich der Kläger ohne diese behördliche Verfügung, jedoch in Kenntnis fehlender bzw. unzureichender Notbelüftung des Pachtobjekts verhalten hätte. 141

Damit fehlt es jedenfalls an der Kausalität eines etwaigen anfänglichen Mangels in Gestalt unzureichender Notentlüftung für den geltend gemachten Schaden. 142

3. 143

Der Kläger kann auch keinen Schadensersatz infolge eines – unabhängig von der Nutzungsuntersagung bestehenden - anfänglichen Sachmangels des Stalls infolge unzureichender Lüftung (§§ 581 Abs. 2, 536 a Abs. 1, 1. Alt. BGB) verlangen. 144

a) 145

Der Kläger hat nicht nachgewiesen, dass die Lüftungsleistung zur Versorgung von 732 Schweinen selbst im Rein-Raus-Betrieb nicht ausreichte. 146

Für diesen Betrieb war eine Luftrate von 79 m³/h je Tier erforderlich, wie sich aus der zum Zeitpunkt der Überlassung des Pachtobjekts an den Kläger geltenden DIN 18910-1 Stand November 2004 in der betreffenden Klimazone ergibt (das Pachtobjekt liegt in der Temperaturzone 2 gem. DIN 18910, in der die Innenraumtemperatur die der Außenluft um 3 K überschreiten darf). Daraus errechnet sich bei 732 Tieren ein Luftbedarf von 57.828 m³/h. Die Maßgeblichkeit dieser Luftrate hat der Sachverständige S unter Hinweis auf die genannte DIN-Vorschrift überzeugend begründet; die Einwände des Klägers dagegen verfangen nicht. Insbesondere ändert sich an dem Luftbedarf eines Masttieres nichts dadurch, dass der Stall über einen Biofilter verfügt. Der Biofilter stellt indes einen – ggf. zusätzlichen – Widerstand für den erforderlichen Luftstrom dar, der durch entsprechend leistungsfähigere Ventilatoren auszugleichen ist. 147

Soweit der Kläger auf ein Schreiben des T an ihn vom 10.2.2014 (Bl. 549 d.A.) Bezug genommen hat, wonach die Berechnung des Abluftvolumenstroms „heute immer noch“ mit einem Betrag von 80 – 85 m³/h/Tierplatz im kontinuierlichen und mit „maximal“ 110 m³/h/Tierplatz im Rein-Raus-Verfahren berechnet werde, ist die Berechtigung für den Ansatz dieser höheren Luftraten nicht nachvollziehbar. Auch die Ermittlungen des Sachverständigen U im selbstständigen Beweisverfahren (Gutachten vom 27.9.2010) stellen die Ausführungen des Sachverständigen S nicht in Frage. U nimmt vielmehr seinerseits auf die DIN 18910 148

Bezug, jedoch auf die frühere Fassung (bis November 2004, s. Ergänzungsgutachten 15.11.2011), die noch eine Luftrate von 84 m³/h für ein Tier mit 120 kg Gewicht vorsah.

Ein Volumen von 57.828 m³/h vermag – und vermochte - die Anlage jedoch zu fördern. Das 149
ergibt sich jedenfalls aus den Messergebnissen des vom Senat herangezogenen Sachverständigen Dipl.-Ing. D. Er hat bei sauberem Zustand der Einlässe sowie der Absaugeinrichtungen und auch der drei Filterwände am 18.7.2018 einen von den Ventilatoren zu überwindenden Gesamtwiderstand von 72 Pa ermittelt (davon entfallen auf den „Ansaug“ 31 Pa und auf den zu überwindenden filter- bzw. druckseitigen Widerstand 41 Pa). Gem. der gerätespezifischen Kennlinie der konkret eingebauten Ventilatoren ergibt sich daraus ein Fördervolumen von sogar 72.600 m³/h. Dieses Volumen entsprach der an den Einlässen gemessenen einströmenden Luftmenge (rechnerisch ermittelt insoweit 61.880 m³/h), die nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen wegen der durch nicht messbare (weitere) Öffnungen einströmenden Luft („Leckluft“) noch um 10 – 20 % zu erhöhen ist, um auf den tatsächlichen Gesamtluftstrom zu gelangen. Die erforderlichen 57.828 m³/h werden, wie sich aus der Kennlinie des Herstellers ergibt, selbst dann noch erbracht, wenn der Gesamtwiderstand der Entlüftungsanlage – namentlich durch Verschmutzungen - auf 105 Pa ansteigt.

Der Sachverständige hat seine Messmethodik plausibel erklärt. Relevante Abweichungen zu 150
den Messergebnissen des Privatgutachters Dr. C liegen allenfalls „saugseitig“ insofern vor, als letzterer zu einem Unterdruck von 50 – 55 Pa gelangt ist. Dieser Wert ist jedoch gemessen worden, ohne dass der Reinigungszustand der Anlage näher geklärt worden war (laut Dr. C war die Anlage im Zeitpunkt seiner Messung am 3.6.2013 „nicht betriebsbereit“). Die – ohnehin nur geringfügigen – Differenzen bei der Druckmessung im Filterbereich finden eine Erklärung im unterschiedlichen Zustand der Filterwände (Dr. C führte seine Messungen bei „trockenen“ Wäscherwänden und einem nicht vollständig aufgefüllten Wurzelholzfilter durch). Die Messergebnisse des Privatgutachters stehen deshalb der Überzeugungskraft der Feststellungen des Sachverständigen D nicht entgegen.

Im Übrigen wären die Ventilatoren selbst bei einem Unterdruck im Ansaugbereich von 50 Pa 151
in der Lage, die erforderlichen 57.828 m³/h zu fördern, weil sie dann – unter Berücksichtigung des von Dipl.-Ing. D gemessenen Überdrucks hinter den Ventilatoren von insgesamt 41 Pa – auch nur lediglich 91 Pa zu überwinden gehabt hätten.

Schließlich können auch die Ausführungen des Anlagenkonstruktors T, wonach Ventilatoren 152
mit einer „Druckstabilität“ von 150 Pa erforderlich seien, einen Mangel der Anlage – in Gestalt unzulänglicher Ventilatorenleistung – nicht begründen. Maßgeblich für die Tauglichkeit des Pachtobjekts zur Mast von 732 Schweinen sind nicht die abstrakten Vorgaben des Herstellers, sondern die konkreten Belüftungserfordernisse des Pachtobjekts. Das Pachtobjekt ist nicht bereits dann mangelhaft, wenn die Ausstattung mit leistungsfähigeren Ventilatoren wünschenswert wäre, um etwa die Wartungs- bzw. Reinigungsintervalle der Anlage und insbesondere der Filterwände zu verlängern, abgesehen davon, dass die Anlage mit Ventilatoren eben jener Leistung ausgestattet worden sind, die T in der „Anlagen- und Betriebsbeschreibung der Abluftreinigungsanlage“ selbst beispielhaft aufführt („Multifan 6 D 92 Q ..“).

Es ist auch nichts dafür ersichtlich, dass die Ventilatorenleistung derart dürftig ist, dass eine 153
Reinigung der Luftkanäle bzw. Filter in einer der Nutzung der Anlage unzuträglichen oder dem Pächter unzumutbaren Häufigkeit zu erfolgen hätte.

Danach war die Anlage (jedenfalls) im Errichtungszeitpunkt und auch am 30.7.2009 von ihrer Auslegung her in der Lage, 732 Schweine mit der erforderlichen Lufrate zu versorgen und die Abluft durch sämtliche Filterstufen in ihrer konkreten Dimensionierung zu führen.	
b)	155
Im Übrigen steht es, wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat, einem Schadensersatzanspruch wegen unzureichender Leistung der Entlüftungsanlage entgegen, dass der Kläger in seiner konkreten Nutzung des Pachtobjekts ohnehin nicht eingeschränkt war. Die von ihm im Rahmen seines – kontinuierlichen – Mastbetriebs erforderliche Lufrate lag angesichts des deutlich unter 120 kg/Tier zurückbleibenden Gewichts erheblich niedriger als die für den Fall der Aufstallung von 732 Tieren zu je 120 kg erforderlichen 57.828 m ³ /h.	156
4.	157
Soweit die Anlage nicht baugenehmigungskonform und insofern bauordnungswidrig gewesen sein sollte, stellt auch dies für sich betrachtet keinen Mangel im Sinne der §§ 581 Abs. 2, 536, 536 a Abs. 1 BGB dar.	158
Es kann dahinstehen, ob die Baugenehmigung – mittels Bezugnahme des Nachtrags auf die „Anlagen- und Betriebsbeschreibung der Abluftreinigungsanlage“ – überhaupt eine „Druckstabilität“ der Ventilatoren von 150 Pa verlangte, woran deshalb Zweifel bestehen, weil dort zugleich ein Ventilatorentyp genannt wird, der diese Leistung nicht aufbringen kann.	159
Selbst wenn diese „Druckstabilität“ Gegenstand der Baugenehmigung war, ebenso wie die in der Beschreibung dargestellte Fläche der Filterwände, und wenn diese Fläche bei der tatsächlichen Ausführung unterschritten worden sein sollte, bedeuteten diese Abweichungen von der Baugenehmigung als solche noch keinen (mietrechtlichen) Mangel des Pachtobjekts.	160
Das wäre erst dann der Fall, wenn die Behörde ihre Nutzungsuntersagung darauf gestützt hätte. Dazu ist es jedoch nicht gekommen. Der Kreis I hat zwar im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (VG Minden 1 L 512/09 und 1 K 2352/09) mit Schreiben vom 1.10.2009 die Abweichung der Filterflächen gegenüber dem Nachtrag der Baugenehmigung erwähnt, jedoch lediglich als einen (weiteren) Aspekt im Zusammenhang mit der von ihm geltend gemachten Unzulänglichkeit der Abluftanlage. Daraus ergibt sich nicht etwa, dass die Behörde die Nutzungsuntersagung vom 20.8.2009 nachträglich auf eine Abweichung von der Baugenehmigung stützen wollte oder konnte.	161
5.	162
Schließlich kann der Kläger auch nicht Schadensersatz wegen Verzugs der Beklagten mit der Beseitigung eines Mangels (§§ 581 Abs. 2, 536 a Abs. 1, 3. Alt. BGB) verlangen.	163
Es bestanden keine Verpflichtungen der Beklagten, mit denen sie in Verzug geraten sind.	164
a)	165
Die Beklagten traf keine Verpflichtung zur Beseitigung von Mängeln an der Anlage selbst.	166
Wie bereits dargelegt, war die Lüftungsanlage hinreichend dimensioniert.	167
Das Vorliegen etwaiger Fehler bei der Steuerung/Programmierung der Anlage – unabhängig von ihrer Dimensionierung – macht der Kläger selbst nicht geltend. Das Auftreten derartiger	168

Fehler müsste im Übrigen der Kläger beweisen; die Behebung solcher nachgewiesener Fehler fiel dann – je nach Art und Umfang - gem. Ziff. 4 des Pachtvertrags wiederum in die Verantwortung des Klägers (s.o.).

b)	169
Die Beklagten trifft auch kein Versäumnis in Bezug auf die „Beseitigung“ der Nutzungsuntersagung als Sachmangel des Pachtobjekts.	170
Der Erlass der Nutzungsuntersagung durch den Kreis verpflichtete die Beklagten nur dann zur Geltendmachung der zutreffenden Rechtsbehelfe als Maßnahme der Mängelbeseitigung, wenn diese Verfügung in ihrem „Bereich“ gründete.	171
Das ist, wie dargelegt, nicht nachweisbar, weil der Anlass für die Nutzungsuntersagung auch in einer vom Kläger zu vertretenden Fehlbedienung bzw. Fehlinformation des Kreises bestanden haben kann, indem er – willentlich oder unwillentlich - suggerierte, die konkrete Alarmauslösung belege die unzulängliche Leistung der Anlage. Abgesehen davon haben die Beklagten die Nutzungsuntersagung mit den ihnen zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfen vor dem Verwaltungsgericht angegriffen; dass ihnen dabei Versäumnisse unterliefen, behauptet auch der Kläger nicht.	172
c)	173
Schließlich kann der Kläger auch nicht deshalb Schadensersatz verlangen, weil sich die Beklagten mit der Schaffung einer ausreichenden Notentlüftung in Verzug befanden.	174
aa)	175
Zwar fehlen, wie dargelegt, hinreichende Notbelüftungen für die Mast von 732 Tieren. Diese zu schaffen, ist Aufgabe der Verpächter.	176
Doch hat der Kläger die Beklagten diesbezüglich nicht in Verzug gesetzt.	177
Der Auffassung des Klägers, dies sei nicht erforderlich gewesen, weil die Beklagten eine Nachrüstung ohnehin abgelehnt hätten, folgt der Senat nicht.	178
Verzugseintritt ist grundsätzlich (erst dann) zu bejahen, wenn der Mieter den fälligen Mängelbeseitigungsanspruch entweder abgemahnt hat oder wenn wegen der Mängelbeseitigung ein fester Termin vereinbart war (z.B. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 13. Aufl. 2017, BGB § 536a Rn. Randnummer 52). Hier fehlt es an beidem.	179
Doch ist eine Mahnung entbehrlich, wenn es um die Abwendung einer dem Vermieter bekannten, unmittelbar drohenden erheblichen Gefahr geht, der Vermieter die Mängelbeseitigung ernsthaft und endgültig verweigert oder der Mangel so schwerwiegend ist, dass dem Mieter ein Zuwarten nicht zugemutet werden kann (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete, Kap. 14 Rn. 338).	180
Das Fehlen der Notbelüftung stellt keine solche unmittelbar drohende Gefahr dar, zumal nicht nachgewiesen ist, dass der Vorfall vom 11.5.2009 auf eine Unzuverlässigkeit der Anlage als solcher zurückzuführen war. Auch ist es nicht zu einer ernsthaften und endgültigen Verweigerung der Mängelbeseitigung seitens der Beklagten gekommen. Dazu hätten die Beklagten die Vornahme von baulichen Änderungen konkret ablehnen müssen. Haben die Beklagten hingegen nur ihrer Auffassung Ausdruck verliehen, eine Notentlüftung sei nicht	181

erforderlich, wird dadurch eine Mahnung nicht überflüssig.

bb)	182
Selbst wenn die Beklagten mit der Schaffung einer ausreichenden Notentlüftung in Verzug geraten sein sollten, könnte der Kläger nur solche Schäden ersetzt verlangen, die auf dem Unterbleiben der Nachrüstung beruhen.	183
Das setzt wiederum voraus, dass die Nutzung des Stalls zumindest auch deshalb unterblieb, weil die Notentlüftung nicht ausreichend war. Das ist, wie bereits dargelegt, nicht feststellbar.	184
Im Übrigen hat der Kläger auch nicht dargelegt, dass die Beklagten (bereits) vor seiner Räumung des Pachtobjekts Anfang November 2009 die Schaffung einer Notbelüftung abgelehnt hätten (die Frage, ob eine ausreichende Notbelüftung vorhanden ist, ist im vorliegenden Verfahren erst im Beweisbeschluss vom 4.4.2012 thematisiert worden). Sollten die Beklagten jedoch erst nach Räumung des Klägers in Verzug geraten sein, könnte ein solcher Verzug auch aus diesem Grund für einen etwaigen dem Kläger entstandenen Schaden nicht mehr ursächlich geworden sein.	185
6.	186
Die Klage hat auch insoweit keinen Erfolg, insoweit sie auf eine Überzahlung der Pacht gestützt ist. Insoweit käme als Anspruchsgrundlage, wie vom Landgericht dargelegt, § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB in Betracht.	187
a)	188
Die „erste“ Forderung des Klägers über 10.492,40 € gem. Klageschrift vom 26.5.2010 betrifft „Pachtminderungen und Nutzungsausfälle“ aus dem Zeitraum Juli/August bis einschließlich November 2009. Für diesen Zeitraum ist der Kläger, indem er die aus seiner Sicht bestehenden Pachtforderungen der Beklagten in Höhe von je 1.306,62 € für September und Oktober 2009 und von 14,41 € für November 2009 mit eigenen Schadensersatzansprüchen infolge entgangenen Gewinns und Pachtminderungen saldiert, zu einer Forderung in Höhe von 10.492,40 € zu seinen Gunsten gelangt.	189
b)	190
Ein Rückforderungsanspruch wegen Überzahlung einer – ggf. geminderten – Pacht kommt ohnehin nur für die Monate Juli und August 2009 in Betracht, weil der Kläger ab September 2009 keine weiteren Pachtzahlungen mehr erbracht hat.	191
Seinen Ausführungen ist jedoch nicht zu entnehmen, in welcher Höhe der von ihm ermittelte Saldo von 10.492,40 € überhaupt auf eigenen tatsächlich erbrachten Pachtzahlungen beruht.	192
Die weitere Frage, ob und in welchem Umfang ein Rechtsgrund für solche Zahlungen – namentlich aufgrund einer Minderung gem. §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 BGB - nicht bestand, stellt sich daher nicht.	193
II. Widerklage	194
Die Berufung des Klägers hat zum Teil Erfolg, soweit er sich gegen seine Verurteilung zur Zahlung der widerklageweise geltend gemachten Pachten wendet.	195
	196

Die Widerklage ist nicht bereits deshalb erfolglos, weil der Kläger den ihm im Rahmen des § 537 BGB obliegenden Nachweis nicht erbracht hat, dass die Hinderung am Gebrauch des Pachtobjekts im Bereich der Beklagten liegt. Denn die Verpflichtung des Klägers zur Pachtzinszahlung kann – unabhängig vom Tatbestand des § 537 BGB – bereits dann und insoweit entfallen sein, als das Pachtobjekt im Zeitraum von Juli 2009 bis (einschließlich) September 2013 im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB mangelhaft war, also seine Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder nicht unerheblich gemindert war.	
Eine solche Minderung der Tauglichkeit ist in – geringem – Umfang gegeben.	197
1.	198
Keinen (anfänglichen) Mangel (§§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB) begründete die konkrete Lüftungskapazität der Anlage. Wie bereits dargelegt, war sie in der Lage, die vertraglich vorausgesetzte Zahl von 732 Masttieren nach den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblichen technischen Vorschriften (DIN 18910) ausreichend mit Frischluft zu versorgen.	199
2.	200
Doch begründet die unzureichende Notbelüftung des Pachtobjekts einen zur Minderung der Pacht führenden Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB.	201
a)	202
Die Minderungsbefugnis scheitert nicht an der Kenntnis des Pächters bei Abschluss des Vertrags (§ 536 b BGB). Denn der Kläger hat unwidersprochen vorgetragen, zu diesem Zeitpunkt von der unzulänglichen Notentlüftung keine Kenntnis gehabt zu haben. Der Senat hat keinen Anlass, daran zu zweifeln, zumal das Pachtobjekt aufgrund der Gestaltung der Innenwände darauf schließen ließ, diese stellten funktionsfähige Öffnungen dar.	203
b)	204
Die Tauglichkeit des Pachtobjekts ist infolge der unzureichenden Notbelüftung eingeschränkt worden.	205
aa)	206
Die fehlende ausreichende Notentlüftung eines Maststalls stellt einen Mangel der Miet- bzw. Pachtsache dar.	207
(1)	208
Ein Mangel liegt vor, wenn die Ist-Beschaffenheit in negativer Weise von der Soll-Beschaffenheit abweicht und die Tauglichkeit der Mietsache hierdurch mehr als nur unerheblich beeinträchtigt wird (subjektiver Mangelbegriff). Maßgeblich für die Soll-Beschaffenheit sind nicht objektive Kriterien, sondern das vertraglich Vereinbarte (z.B. BGH, Urt. vom 4. 5. 2005, Az. XII ZR 254/01, NZM 2005, 500). Ist, wie im vorliegenden Fall, das Vorhandensein einer Notentlüftung weder vertraglich vereinbart worden noch Gegenstand einer Objektbeschreibung des Maststalls geworden, ist die Verkehrsanschauung als Auslegungshilfe heranzuziehen. In der Regel ist auf den Standard zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen (z.B. betr. Schallschutz BGH NJW 2013, 2417). Soweit technische Normen (etwa DIN-Normen, Wärme- und Schallschutzvorschriften) vorhanden	209

sind, bestimmen sie mangels abweichender vertraglicher Regelungen den geschuldeten Zustand (BGH, Urt. vom 23. 9. 2009, Az. VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133; Blank/Börstinghaus/Blank, 5. Aufl. 2017, BGB § 536 Rn. 3).

Zwar ergibt sich aus den Ausführungen des Sachverständigen S in seinem schriftlichen Gutachten vom 28.2.2013, dass konkrete Normen für die Auslegung der Notentlüftung (auch bezüglich Größe und Steuerung) jedenfalls bis zur Abfassung des Gutachtens nicht bestanden, weshalb er auf die Angaben der DLG Arbeitsunterlage „Lüftung von Schweineställen“ für die Auslegung einer freien Lüftung zurückgreifen musste. Auch wenn es also keine „technischen Normen“ zur Dimensionierung und Ausgestaltung der Notentlüftung gibt, ändert dies nichts an dem Befund, dass eine ausreichende Notentlüftung jedenfalls für 732 Tiere nicht vorhanden war. Eine derartige Notentlüftung ist jedoch schon angesichts der insoweit verbindlichen Vorgabe in der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung als Standard eines Maststalls anzusehen. 210

Es liegt nach Auffassung des Senats damit einer jener Fälle vor, in denen öffentlich-rechtliche Vorschriften einen bestimmten Standard des Miet- oder Pachtobjekts umschreiben und sich damit unmittelbar auf das Mietverhältnis – mithin bei Verfehlung des Standards gewährleistungsbegründend – auswirken (s.a. Guhling/Günter/Günter, Gewerberaummieta, 2. Aufl., § 536 Rn. 94). Das folgt schon daraus, dass es bei der Notentlüftung um Sicherheitseinrichtungen geht, deren Existenz oder Nichtexistenz die Tauglichkeit des hier zu beurteilenden Maststallobjekts beeinflusst, weil das Ausmaß der mit dem (vereinbarten) Betrieb notwendigerweise verbundenen Risiken des Mieters bzw. Pächters davon direkt betroffen wird. Die genannten Vorschriften der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung stellen hingegen nicht lediglich (objektspezifische) öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse oder –beschränkungen dar, deren Vorliegen als solche indes einen Sachmangel nicht zu begründen vermögen, solange die Behörde deshalb nicht eingreift oder ihr Eingreifen zumindest ernsthaft zu erwarten ist. 211

(2) 212

Eine nicht nur unerhebliche Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs liegt grundsätzlich auch dann vor, wenn sich der Mangel auf die Gebrauchstauglichkeit des Miet- bzw. Pachtobjekts noch nicht unmittelbar auswirkt, aber die konkrete Gefahr besteht, dass er sie jederzeit erheblich beeinträchtigt (BGH, Urt. vom 15. 12. 2010, Az. XII ZR 132/09, NJW 2011, 514). 213

In welchem Umfang das Fehlen *ausreichender Sicherheitseinrichtungen* in einem Mietobjekt einen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB begründet, ist umstritten, und zwar etwa auch in Fällen unzureichenden Brandschutzes bei von Menschen zu nutzenden Objekten (s. Selk, Mietmängel und Mängelrechte, 2. Aufl., C I Rn. 247). Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (Urt. vom 2.11.2016, a.a.O.) ist selbst dann, wenn aufgrund von schwerwiegenden Mängeln beim objektbezogenen Brandschutz (dort ging es um Büroraum) die konkrete Besorgnis bestehe, dass im Fall eines in Zukunft eintretenden Brandes das Gesundheitsrisiko für die Nutzer der Mieträume erheblich erhöht ist, deshalb regelmäßig die Annahme einer vollständigen Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht gerechtfertigt. Er hat u.a. auf das Urteil des OLG Brandenburg Urt. v. 14.4.2015 (Az. 6 U 77/12) verwiesen, das im dortigen Fall aufgrund der Brandschutzmängel in einem Alten- und Pflegeheim eine Minderung um 25 % für berechtigt gehalten und dabei maßgeblich auf die Gesamtumstände des Einzelfalles und an die objektive Beeinträchtigung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch angeknüpft hat. 214

(3)	
Nach diesen Maßstäben begründet das Fehlen einer für den vertraglich vereinbarten Tierbesatz ausreichenden Notentlüftung im vorliegenden Fall eine Minderung der Tauglichkeit, die der Senat auf 10 % bemisst.	216
Entscheidend ist dafür, dass angesichts der konkret feststellbaren Umstände des Stalls und der Be- bzw. Entlüftungsanlage eine eher geringe Gefahr des Eingehens von Masttieren infolge unzulänglicher Luftversorgung bei einer Betriebsstörung besteht. Allerdings reichen die vorhandenen Öffnungen des Stallgebäudes bei weitem nicht aus, um eine „natürliche“ Luftversorgung auch nur von mehr als 202, erst recht nicht von 732 Schweinen sicherzustellen. Doch fällt ins Gewicht, dass sich die Anlage in der Vergangenheit nicht als „anfällig“ erwiesen hat. Eine andere Beurteilung ist namentlich nicht deshalb geboten, weil am 11.5.2009 über 200 Tiere im Stall erstickten. Die Gründe für diesen Vorfall sind streitig geblieben und erlauben deshalb nicht den Schluss darauf, die Anlage neige zu Störungen. Abgesehen davon hätte allenfalls eine sich automatisch einschaltende Notentlüftung das Erstickten der Tiere verhindert; eine solche Notentlüftung wird ersichtlich von der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung selbst nicht verlangt.	217
Zu berücksichtigen ist auch, dass insgesamt vier Ventilatoren vorhanden sind, so dass der Ausfall einzelner Geräte nicht notwendigerweise den Zusammenbruch der gesamten Luftversorgung und auch nicht das Eingehen des jeweiligen Tierbestandes zur Folge hat, dessen konkreter Zu- und Abluftbedarf im Übrigen vom jeweils erreichten Gewicht abhängt. Denn auch drei Ventilatoren des konkret eingebauten Typs sind jedenfalls in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit noch in der Lage, bei einer entsprechenden Verringerung des druckseitigen Widerstands (namentlich durch Öffnen der Servicetüren in einem Notfall) zumindest vorübergehend die vollständige Versorgung der Tiere sicherzustellen, wie sich aus den vom Sachverständigen D ermittelten Grundlagen ergibt.	218
Hinzu kommt, dass das Pachtobjekt neben der Alarmeinrichtung jedenfalls im hier interessierenden Zeitraum auch über ein Notstromaggregat verfügte, so dass eine Fortsetzung der Be- bzw. Entlüftung zumindest in den Fällen einer Unterbrechung der externen Stromzufuhr gewährleistet war. Es ist auch weder ersichtlich noch vorgetragen, dass das Fehlen der Notbelüftung allfällige Wartungs- oder Revisionsarbeiten an der Anlage verhindert oder auch nur erschwert hätte.	219
(4)	220
Das bei dieser Sachlage für den Kläger als Pächter verbleibende Risiko, durch das Nichtvorhandensein einer ausreichenden Notentlüftung einen Verlust von Masttieren zu erleiden, ist zwar als überschaubar, nicht aber als unerheblich anzusehen.	221
(5)	222
Die hier vorzunehmende Minderung der (jedenfalls) ab dem 1.7.2009 vertraglich vorgesehenen Pacht (sie stellte sich nach der Umsatzsteuererhöhung auf 19 % auf 1.306,62 €) um 10 % führt zu einem monatlichen Betrag von 1.175,96 €. Für die Monate Juli und August 2009, für die der Kläger jeweils 1.098,00 € gezahlt hat, verbleibt jeweils ein offener Restbetrag von 77,96 €, den der Kläger noch zu entrichten hat.	223
3.	224
	225

Andere zu einer weiteren Minderung führende Mängel lagen nicht vor.

- a) 226
- Das Fehlen der vom Sachverständigen D empfohlenen Warneinrichtung bzgl. des Wurzelholzfilters begründet keine erhebliche Tauglichkeitseinschränkung, sondern allenfalls ein Komfortdefizit. 227
- Wie unstreitig ist, verfügte die Anlage über andere – freilich nicht ursachenspezifische – Anzeigen bzw. Anzeigemöglichkeiten für den Fall, dass die eingestellte Luftmenge nicht gefördert werden konnte. Mit einer solchen Anzeige war der Betreiber in der Lage, den Ursachen nachzugehen. Dies genügt, um seinen wirtschaftlichen Interessen an einem kontinuierlichen Funktionieren des Stallbetriebs Rechnung zu tragen. 228
- b) 229
- Der Kläger kann sich auch nicht darauf berufen, die Tauglichkeit des Pachtobjekts sei infolge eines nachträglichen Mangels (§ 536 Abs. 1 S. 1, 2. Alt. BGB), hier der behördlichen Nutzungsuntersagung, ab dem 28.9.2009 teilweise und ab dem 9.11.2009 vollständig entfallen. 230
- Dieser Mangel als solcher steht fest; auf die weitere Frage, ob die Nutzungsuntersagung zu einem späteren Zeitpunkt, namentlich am 13.4.2010 durch die Erklärung des Kreises den Beklagten gegenüber im Verwaltungsrechtsstreit vor dem VG Minden (dahingehend, auch gegenüber dem Kläger – dortigen Beigeladenen – keine Rechte aus den angefochtenen Ordnungsverfügungen mehr abzuleiten) weggefallen ist oder nicht, kommt es insoweit allenfalls für die Fortdauer des Mangels über den Zeitpunkt dieser Erklärung hinaus, nicht aber für die Existenz des Mangels jedenfalls in der Zeit zuvor an. 231
- Der Mieter bzw. Pächter kann sich indes insoweit nicht auf Minderung berufen, als er den Mangel selbst verursacht (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kap. III.B Rn. 3261: „selbst zu vertreten“) oder soweit es ihm vertraglich oblegen hat, den Mangel selbst zu beseitigen. Doch trägt der Vermieter bzw. Verpächter die Beweislast für Verursachung des Mangels durch den Mieter, mithin dafür, dass die Ursache nicht aus dem Bereich des Vermieters, sondern des Mieters stammt; gelingt ihm dies, muss der Mieter bzw. Pächter beweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat (BGH, Urt. vom 22.10.2008, a.a.O., Urt. vom 1. 3. 2000 – Az. XII ZR 272/97 - NJW 2000, 2344). 232
- Die Beklagten haben den Nachweis geführt, dass die Nutzungsuntersagung ihre Ursache nicht „in ihrem Bereich“ hatte. 233
- Aufgrund der Beweisaufnahme steht – wie bereits dargelegt - fest, dass die Abluftanlage ausreichend dimensioniert war, eine Anzahl von 732 Schweinen selbst im Rein-Raus-Betrieb hinlänglich mit Frischluft zu versorgen und die entstehende Abluft durch die vorhandenen Filterwände zu „drücken“, um sie zu reinigen. Etwaige Verunreinigungen im Zu- oder Abluftbereich des Pachtobjekts, deren Vorhandensein der Kläger im Übrigen selbst bestreitet, fielen ohnehin in seinen „Bereich“, weil er vertraglich die Unterhaltung der Anlage übernommen hatte. 234
- Einen Fehler in der Steuerung bzw. Programmierung der – ausreichend dimensionierten – Anlage, der zu der Alarmierung führte, macht der Kläger selbst nicht geltend. Abgesehen davon fiel auch ein solcher Fehler, namentlich in der Konfiguration der Anlage, nur dann in 235

den Bereich der Beklagten, wenn er nicht auf Einstellungen des Betreibers – hier also des Klägers – beruhten und auch nicht infolge eines gewöhnlichen Verschleißes aufgetreten wäre, den der Kläger ohnehin selbst zu beseitigen hätte.

Damit haben die Beklagten den Nachweis geführt, dass der Erlass der Nutzungsuntersagung durch den Kreis am 20.8.2009 nicht auf einer aus ihrer Sphäre stammenden Unzulänglichkeit der Lüftungsanlage des Stalls beruhte. Dass der Kreis I gleichwohl diese Unzulänglichkeit – neben einem etwaigen Defekt – als mögliche Ursache für eine nicht ausreichende Luftversorgung der Masttiere bei regulärer Filterung der Abluft ansah und zur Vermeidung der ungefilterten Emissionen deshalb die Nutzungsuntersagung aussprach, fiel daher nicht in ihren „Risikobereich“.

4. 237

Das Urteil des Landgerichts ist auch insoweit abzuändern, als den Beklagten Verzugszinsen auf die Pachtraten jeweils bereits ab dem Ersten eines jeden Monats zugesprochen worden sind. 238

Da der Kläger die Pachten gem. Ziff. 2 des Pachtvertrags „jeweils zum Monatsanfang“ zu entrichten hatte, ist er frühestens am zweiten Tag eines jeden Monats in Verzug geraten. Nicht zu erkennen ist ferner, dass die Parteien mit dieser Regelung auch § 193 BGB abbedungen haben. Für die Annahme, der Kläger hätte die Pachten auch an Sonn- oder Feiertagen gleichsam „vorbeibringen“ müssen, ist kein Anlass ersichtlich, vielmehr wäre eine solche Regelung mit den Interessen des Klägers nicht zu vereinbaren gewesen. 239

Der Kläger ist folglich erst jeweils am 2. (Werk-)Tag eines jeden Monats in Verzug geraten, so dass den Beklagten (erst) von diesen Zeitpunkten an eine Verzinsung in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gebührt (§§ 286 Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 BGB). 240

C. 241

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2, 97 Abs. 1, 101 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 710 ZPO. 242

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst. 243

Der Fall hat keine grundsätzliche Bedeutung; auch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung oder die Fortentwicklung des Rechts verlangen eine Befassung des Bundesgerichtshofs nicht. 244