

Titel:

Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilier-Verbraucherdarlehen: Anforderungen an Berechnungsmethode

Normenketten:

BGB § 138, § 492 Abs. 2, § 502 Abs. 2 Nr. 2, § 812
EGBGB Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 1

Leitsätze:

1. Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen genügt zur Information über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung die Benennung der Berechnungsmethode und der wesentlichen Parameter. Eine detaillierte Darstellung aller Rechenschritte oder eine finanzmathematische Formel ist nicht erforderlich. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode unter Berücksichtigung von Hypothekendarlehen, angemessen geschätzten Verwaltungs- und Risikokosten entspricht den gesetzlichen und höchstrichterlichen Vorgaben und ist nicht zu beanstanden. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorfälligkeitsentschädigung, Informationspflichten, Berechnungsmethode, Sittenwidrigkeit, Bearbeitungsgebühr, Verwaltungskosten, Rechtsanwaltskosten, Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag, Aktiv-Passiv-Methode

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 05.02.2026 – 19 U 1341/25 e

Tenor

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 17,24 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 27.01.2024 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist für die Kläger vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Das Urteil ist für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 11.019,62 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Rückzahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung sowie von Bearbeitungskosten des durch die Kläger gekündigten Darlehensvertrags mit der Vertragsnummer

2

Die Parteien schlossen am 19.12./27.12.2022 einen Darlehensvertrag (Anlage K1), bezeichnet als „Grundschuldbesicherter Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag“ über einen Gesamtkreditbetrag von 61.000 Euro. Die Parteien vereinbarten einen Auszahlungsbetrag von 56.760,50 Euro, einen Sollzinssatz von 8,39%, Tilgung durch 322 Raten à 477,33 Euro und eine Laufzeit von 27 Jahren.

3

In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen findet sich unter Ziffer 5.4 folgende Regelung:

„Vorfälligkeitsentschädigung:

Soweit im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung nach § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB (vgl. Ziffer 2.3) oder im Fall einer Kündigung nach § 490 Abs. 2 BGB eine Ablöseentschädigung zu zahlen ist, berechnet sich diese wie folgt:

Die Bank berechnet die Vorfälligkeitsentschädigung finanzmathematisch nach der sogenannten „AktivPassiv“- Methode. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung ist der Zeitpunkt, zu dem die vorzeitig zurückgezahlte Darlehensvaluta bei der Bank eingeht.“

Im Einzelnen rechnet die Bank wie folgt.

Zunächst ermittelt die Bank unter Berücksichtigung etwa vertraglich vereinbarter Sondertilgungsrechte und ihres etwaigen Rechts auf Anpassung des Tilgungssatzes, wann und in welcher Höhe Zahlungen von dem Darlehensnehmer zu entrichten gewesen wären, wenn das Darlehen bis zum Ende der vereinbarten Zinsbindung oder bis zum frühestmöglichen Termin einer ordentlichen Kündigung durch Sie, falls dieser Termin vor dem Ende der vereinbarten Zinsbindung liegt, fortgeführt worden wäre. Dies geschieht dadurch, dass die Bank das vom Darlehensnehmer vorzeitig zurückgezahlte Darlehenskapital unter Berücksichtigung der Fälligkeitstermine der einzelnen ausstehenden Raten des Darlehensvertrages hypothetisch wieder anlegt. Dabei differenziert die Bank wie folgt: Soweit Pfandbriefe mit entsprechenden fristenkongruenten Laufzeiten vorhanden sind, legt die Bank für die Verzinsung des vorzeitig zurückgezahlten Darlehenskapitals die Zinssätze der entsprechenden am Kapitalmarkt verfügbaren Hypothekenpfandbriefe zugrunde. Soweit keine fristenkongruenten Hypothekenpfandbriefe vorhanden sind, werden fristenkongruente Geldmarktsätze aus der Bundesbankstatistik zugrunde gelegt. Liegen die erzielbaren Zinssätze am Kapitalmarkt bzw. am Geldmarkt unter dem vertraglich vereinbarten Darlehenszins, entsteht der Bank ein Zinsausfall. Dieser ist Ausgangspunkt für die weitere Schadensberechnung.

Zu Gunsten des Darlehensnehmers berücksichtigt die Bank weiter, dass die nach Maßgabe des Darlehensvertrages geschuldeten, ganz oder teilweise ausfallenden Zahlungen in der Zukunft liegen. Finanzmathematisch erfolgt dies im Wege der „Abzinsung“ jeder einzelnen ganz oder teilweise ausfallenden Zahlung über den Zeitraum zwischen ihrer vertraglich vereinbarten Fälligkeit und der tatsächlich erfolgenden Rückzahlung (sog. „Barwertmethode“). Zur Abzinsung der in der Zukunft liegenden Zahlungen zieht die Bank die entsprechenden Zinssätze des Geld- und Kapitalmarkts heran, die sie bei der Berechnung des Zinsausfalls zugrunde legt (s. o.). Von der so ermittelten Schadenssumme, zieht die Bank (a) zu Gunsten des Darlehensnehmers die für sein Darlehen auf Seiten der Bank ersparten Verwaltungskosten ab, weil keine weitere Bearbeitung für sein Darlehen erforderlich ist. Weiter wird (b) von diesem Betrag zu Gunsten des Darlehensnehmers ein Abschlag für ersparte Risikokosten vorgenommen. Dieser resultiert daraus, dass die Bank für den Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens und dem Zeitpunkt, zu dem das Darlehen normalerweise zurückzahlen gewesen wäre, kein Ausfallrisiko für das Darlehen mehr tragen muss.

Weiter ziehen wir (c) zu Ihren Gunsten anteilig ggf. erhobene laufzeitabhängige und laufzeitunabhängige Kosten ab. Zu dieser Summe rechnen wir (d) zu Ihren Lasten die Kosten der Bank für den mit der vorzeitigen Rückzahlung verbundenen Aufwand hinzu. Die Schadenssumme, vermindert um die vorstehend unter (a) und (b) genannten, ersparten Verwaltungs- und Risikokosten, sowie zuzüglich der unter (d) genannten Kosten, ergibt dann die vom Darlehensnehmer an die Bank zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung.

Entsteht der Bank aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens nach Maßgabe der vorstehend dargestellten Berechnung kein Schaden, ist vom Darlehensnehmer keine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen. Entsteht der Bank aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens nach Maßgabe der vorstehend dargestellten Berechnung ein Schaden, so ist der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ungeachtet dessen gesetzlich ausgeschlossen, wenn

a) die Rückzahlung aus den Mitteln einer Versicherung bewirkt wird, die auf Grund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern, oder

b) im Vertrag die Angaben über die Laufzeit des Vertrags, das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind.

4

Die Kläger kündigten nach Auszahlung des Darlehens vorzeitig, lösten am 12.09.2023 das Darlehen ab und zahlten eine ihnen von der Beklagten in Rechnung gestellte Vorfälligkeitsentschädigung von insgesamt 11.019,62 Euro.

5

Mit anwaltlichem Schreiben vom 05.09.2023 forderten die Kläger die Beklagte zur Rückzahlung auf.

6

Die Kläger sind der Auffassung, die Vorfälligkeitsentschädigung sei ohne Rechtsgrund gezahlt worden. Im Vertrag fehlten Angaben bzw. der Vertrag enthalte fehlerhafte Angaben, insbesondere sei die Darstellung der Berechnungsweise inkonsequent und widersprüchlich. Die Angaben zu der schadensmindernden Einbeziehung von Sondertilgungsrechten sei ebenso unzureichend, wie die Angaben zum Kündigungsrecht der Darlehensnehmer. Den Angaben der Beklagten lasse sich nicht entnehmen, dass die berechnete Zinserwartung und damit der Zinsschaden durch vereinbarte Sondertilgungsrechte beeinflusst werde.

7

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung sei fehlerhaft: Zum einen sei die Berechnung fehlerhaft, da die Wiederanlagezinsstruktur vom 24.08.23 anstelle der tatsächlichen Ablöse vom 12.09.2023 zugrunde gelegt wurde. Zum anderen sei ausweislich der Wiederanlageliste der Zinsreihen der verwendeten Hypothekendarlehenpfandbriefe kein angemessener Vergleich erfolgt. Es müsse ein marktaktuelles ausleihbares Vergleichsdarlehen gegenübergestellt werden, es hätte zum Zeitpunkt der Darlehensrückführung sichere Kapitalmarkttitel gegeben. Bei einer Wiederanlage in marktaktuell ausleihbare Vergleichsdarlehen mit gleicher Laufzeit in Titel öffentlicher Schuldner und Hypothekendarlehenpfandbriefe wäre gar keine Vorfälligkeitsentschädigung entstanden. Die Schwankungsbreite bezüglich sicherer Hypothekendarlehenpfandbriefe sei enorm, was Berücksichtigung hätte finden müssen. Es läge eine Überkompensation vor, die Entschädigungssumme übersteige den Schaden.

8

Im Übrigen sei das Darlehen sittenwidrig gewesen, da der vertragliche Zinssatz den Marktvergleichszinssatz der MFI Statistik um mehr als 100% übersteige.

9

Die Kläger beantragen,

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 11.019,62 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 31.09.2023 sowie vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.291,86 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 12.09.2023 zu zahlen.

10

Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung

11

Die Beklagte ist der Auffassung, die Berechnung der gezahlten Vorfälligkeitsentschädigung sei korrekt, da sie Ziffer 5.4 der gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen entspreche, wonach Zinssätze der entsprechenden am Kapitalmarkt verfügbaren Hypothekendarlehenpfandbriefe zugrunde gelegt werden und dass soweit keine fristenkongruenten Hypothekendarlehenpfandbriefe vorhanden sind, fristenkongruente Geldmarktsätze aus der Bundesbankstatistik zugrunde gelegt werden. Die Berücksichtigung von Renditen für Hypothekendarlehenpfandbriefe sei unschädlich, da nach dem BGH die Schadensberechnung aus laufzeitkongruenten Anlage auf dem allgemeinen Kapitalmarkt in sicheren Titeln möglich sei und der Beklagten dabei ein Wahlrecht zustehe. Der Abschlag für ersparte Risikovorsorge sei mit 0,5% ausreichend. Sondertilgungsmöglichkeiten seien nicht zu berücksichtigen.

12

Die sich zur Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung relevanten Zinssätze hätten sich zwischen dem 24.08.2023 und dem 12.09.2023 nicht wesentlich verändert. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Dezember 2022 lag der entsprechende Wert der nach Auffassung der Beklagten einschlägigen Zeitreihe SUD.115 bei 7,79%. Es müssten risikobedingt im Einzelfall Aufschläge auf den ausgewiesenen Vergleichszins vorgenommen werden, denn in der MFI Zinsstatistik finden die verschiedenen Risikokategorien, die sich aus der unterschiedlichen Bonitätsbeurteilung der Darlehensnehmer und der im Einzelfall divergierenden Bewertung der gestellten Sicherheiten ergeben, keine hinreichende Berücksichtigung. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Kreditentscheidung ermittelten SCHUFA-Score für Kläger (iHv 9.555 Punkten) und Klägerin (iHv 9.927 Punkten) mussten Risikoaufschläge angesetzt werden.

13

Die Kläger haben den in der mündlichen Verhandlung vom 22.04.2024 geschlossenen Vergleich widerrufen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. K gemäß Beweisbeschluss vom 12.07.2024, Anhörung des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 20.01.2025 und weiterem ergänzenden schriftlichen Nachtrag des Sachverständigen vom 03.02.2025.

14

Die Parteien haben einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

15

Zur Ergänzung des Tatbestands wird Bezug genommen auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 22.04.2024 und 20.01.2025, die schriftlichen Gutachten des Sachverständigen vom 28.10.2024 und vom 03.02.2025 sowie alle sonstigen Aktenbestandteile.

Entscheidungsgründe

16

Die zulässige Klage ist ganz überwiegend unbegründet.

A.

17

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung der Vorfälligkeitsentschädigung nur in tenorierter Höhe von 17,24 Euro (I.), keinen Anspruch auf Erstattung von Bearbeitungskosten (II.) sowie auf außergerichtliche Rechtsanwaltskosten (III.).

18

I. Die Kläger haben gegen die Beklagte nur einen begrenzten Anspruch auf Rückzahlung der Vorfälligkeitsentschädigungen gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB. Denn die Beklagte hat die Vorfälligkeitsentschädigung in der von den Klägern gezahlten Höhe im Wesentlichen nicht ohne Rechtsgrund erlangt. Die Beklagte war gemäß § 502 Abs. 1 BGB zur Geltendmachung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 11.002,38 Euro berechtigt, die Vorfälligkeitsentschädigung war damit nur in Höhe von 17,24 Euro unberechtigt.

19

1. Insbesondere ist der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung nicht aufgrund einer unzureichenden Information nach § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB entfallen.

20

a) Bezüglich der (Sonder-) Kündigungsrechte aus den §§ 313, 314, 494 Abs. 6, 505d Abs. 1 S. 3 und 490 Abs. 2 BGB fehlt schon eine Verpflichtung der Beklagten, Angaben über das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers in dem Vertrag zu machen. Die in § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB in Bezug genommenen vertraglichen Informationspflichten ergeben sich aus Art. 247 § 6 ff. EGBGB. Aus diesen Vorschriften ergibt sich jedoch keine Pflicht, Angaben über die Kündigungsmöglichkeiten in den Vertrag aufzunehmen. Denn Art. 247 § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EGBGB, welcher die Informationspflicht über das bei der Kündigung des Vertrags einzuhaltende Verfahren für Verbraucherdarlehensverträge statuiert, findet nach Art. 247 § 6 Abs. 1 S. 2 EGBGB keine Anwendung auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Für diese gelten lediglich ausgewählte Informationspflichten aus Art. 247 § 3 EGBGB, unter denen sich keine Informationspflicht über Kündigungsrechte findet. Auch aus anderen Normen folgt keine Pflicht, über das Kündigungsrecht zu informieren (OLG Frankfurt, Urteil vom 26.10.2022, 3 U 201/21, juris; zu § 314 BGB BGH, Urteil vom

05.11.2019, XI ZR 650/18; zu § 494 VI BGB BGH, Urteil vom 05.11.2019, XI ZR 650/18). Im Weiteren sind Hinweise in der Allgemeinen Geschäftsbedingungen entgegen dem klägerischen Vortrag erfolgt.

21

b) Die Informationen sind zudem ausreichend. Unzureichend sind Angaben nach § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB dann, wenn Angaben unrichtig sind oder sie zwar aus fachlicher Sicht nicht zu beanstanden, aber für einen durchschnittlichen Verbraucher nicht nachvollziehbar sind. Unzureichend sind sie, wenn sie nicht klar und verständlich im Sinne von Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB i. V. m. § 492 Abs. 2 BGB sind, wobei maßgeblich die Sicht eines normal informierten, angemessen aufmerksamen und verständigen Verbrauchers ist (vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 13.08.2021 – 24 U 270/20, NJW-RR 2021, 1496). Die Beklagte genügt den Anforderungen dann, wenn sie die für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung wesentlichen Parameter in groben Zügen benennt (vgl. BGH, Urteil vom 5.11.2019 – XI ZR 650/1, NJW 2020, 461).

22

Ausreichend ist dabei die Benennung der Berechnungsmethode und nicht die Aufzählung der einzelnen Rechnungsschritte. Dies ergibt sich aus einem Vergleich mit § 493 Abs. 5 BGB, von dem die Voraussetzungen des § 502 BGB abzugrenzen sind. Der Darlehensnehmer erhält schließlich mit seinem Auskunftsanspruch nach § 493 Abs. 5 BGB, der sich konkret auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung und somit das Ergebnis der Berechnung im Einzelnen bezieht, einen konkreten Betrag genannt. Eine solche Regelung wäre nicht notwendig, wenn ihm so konkrete Angaben bereits bei Vertragsabschluss genannt werden würden. Sinn und Zweck des § 502 BGB ist es vielmehr, dass der Darlehensnehmer die Berechnung der Entschädigung nachvollziehen kann und zugleich in der Lage ist, im Fall der vorzeitigen Rückzahlung seine Belastung abzuschätzen (vgl. ausführlich LG Saarbrücken BKR 2023, 42). Die Darstellung einer finanzmathematischen Berechnungsformel bedarf es somit nicht. Denn der Verbraucher ist nach der Wohnimmobilienkredit-RL nicht schon im Vertrag selbst, sondern erst später, wenn er tatsächlich eine vorzeitige Darlehensrückzahlung beabsichtigt, detailliert (ua) über die Vorfälligkeitsentschädigung zu informieren gem. Art. 25 Abs. 4 Wohnimmobilienkredit-RL (so MüKo § 502 BGB Rn. 17). Es ist daher nicht erforderlich, jedweden Einzelschritt der Berechnung und alle erdenklichen Verzweigungen für die Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung bereits im Darlehensvertrag darzustellen (vgl. OLG Stuttgart BKR 2022, 588). Dem wird die Beklagte vorliegend gerecht. Die Beklagte hat nachvollziehbar die Parameter benannt, die auch für den verständigen Verbraucher nachvollziehbar sind. Die von den Klägern pauschal behauptete Unklarheit der Berechnungsmethode ist nicht ersichtlich. Die Klageseite hat dagegen im Verfahren ohne Angabe eines Beispiels angeführt, ein normal informierter, angemessener aufmerksamer und verständiger Verbraucher sei vorliegend nicht in der Lage, den Angaben in den Allgemeinen Darlehensbedingungen zu entnehmen, wie die Beklagte im Falle der vorzeitigen Rückzahlung die Vorfälligkeitsentschädigung berechnen würde. Dass die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich eine komplexe und nicht ganz leicht zu durchdringende Materie ist, die sich auf einen ersten Blick erschließt, ist der Materie an sich geschuldet und nicht den streitgegenständlichen Regelungen der Beklagten. Von den Darlehensgebern zu verlangen, jeden Schritt der Berechnung und alle erdenklichen Verzweigungen für die Ermittlung im Darlehensvertrag darzustellen, würde auch nicht zu mehr Klarheit führen. Das würde faktisch auf die Forderung der Darstellung und genauen Erklärung der Berechnungsformeln hinauslaufen, deren Benennung – geschweige denn genaue Erläuterung – selbst der EuGH ausdrücklich nicht fordert (Urt. v. 9.9.2021 – C-33/20, C-155/20 sowie C-187/20, zit. nach juris, Rn. 100 ff. [100]). Es sprengte auch den Rahmen der „in groben Zügen“ darzustellenden Parameter nicht nur bei weitem, sondern hätte darüber hinaus zur Folge, dass die Angaben – ohne jeden Erkenntnisgewinn für den Verbraucher – insgesamt unverständlicher würden (so auch OLG Stuttgart. Urteil vom 23.02.22 – Az.: 9 U 168/21; BKR 2022, 588). Das Gutachten des Sachverständigen vom 28.10.2024 zeigt eindrücklich wie komplex die Berechnung ist. Weitere Angaben als die der Beklagten würden daher nicht mehr, sondern eventuell sogar weniger Transparenz für den Verbraucher schaffen. Die Klageseite hat so auch nicht erläutert, wie aus ihrer Sicht fehlende Angaben zu einer höheren Transparenz führen könnten, dem Gericht ist dies von sich heraus unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen zudem nicht ersichtlich.

23

Im vorliegenden Fall hat die Beklagte dagegen kurz und prägnant die von ihr gewählte Aktiv-Passiv-Methode erläutert. Die Kläger konnten daher den Angaben im Vertrag eindeutig entnehmen, dass die

Beklagte ihren Schaden im Falle der vorzeitigen Rückzahlung im Wesentlichen anhand eines Vergleichs des mit ihm vereinbarten Vertragszinses als Ertrag aus dem Erfüllungsanspruch mit dem Ertrag aus einer – stattdessen dann alternativ anzunehmenden – Wiederanlage der vorzeitig erlangten Beträge für denselben Zeitraum ermittelt, nämlich fristenkongruente Hypothekenbriefe. Im Weiteren enthält der streitgegenständliche Vertrag auch eine Regelung für den Fall, dass fristenkongruenten Hypothekendarlehensbriefe nicht vorhanden sind. In diesem Fall sollen fristenkongruente Geldmarktsätze aus der Bundesbankstatistik zugrunde gelegt werden.

24

4. Ein umfassender Rückforderungsanspruch der Kläger ergibt sich zudem nicht aus der Behauptung, dass die Vorfälligkeitsentschädigung falsch bzw. zu hoch berechnet wurde.

25

a) Der Berechnung zugrunde zu legen ist nach der vertraglichen Vereinbarung der Zeitpunkt der Ablöse, d.h. vorliegend der 12.09.2023.

26

Nach 5.4 2. Satz e der Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der Zeitpunkt, zu dem die vorzeitig zurückgezahlte Darlehensvaluta bei der Bank eingeht. Dies war nach unbestrittenem Vortrag der 12.09.2023. Zu diesem Zeitpunkt und nicht zum 24.08.2023 und nicht zum 30.09.2023 ist eine Berechnung anzustellen. Der Sachverständige hat auf der Basis der vertraglichen Vereinbarungen eine Berechnung angestellt und ist mit seinem Gutachten vom 03.02.2025 nachvollziehbar zu einem Entschädigungsbetrag in Höhe von 11.002,38 Euro gelangt. Für den überschießenden Betrag in Höhe von 17,24 Euro bestand jedenfalls kein Rechtsgrund, denn insoweit lag ein Rechenfehler vor. Die Kläger können damit 17,24 Euro von der Beklagten zurückverlangen.

27

b) Ein weitergehender Anspruch besteht wegen fehlerhafter Berechnung nicht. Der Ansatz von Hypothekendarlehensbriefen ist ein angemessener Vergleich. Grundsätzlich legen weder die Verbraucherkredit-RL noch die Wohnimmobilienkredit-RL die anzuwendende Methode für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung fest. Der Bundesgerichtshof hat sich in verschiedenen Urteilen mit den Berechnungsmethoden beschäftigt. Der Bundesgerichtshof hat die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode ausdrücklich gebilligt (vgl. BGH, Urteil v. 20.02.2018 – XI ZR 445/17; BGH, Urteil vom 30.11.2004, XI ZR 285/03). Auch der deutsche Gesetzgeber hat auf die nach dem BGH zugelassenen Berechnungsmethoden verwiesen (vgl. hierzu OLG Stuttgart, Urteil vom 23.2.2022 – 9 U 168/21, BKR 2022, 588). Im Ausgangspunkt ist zu berücksichtigen, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung die von der Beklagten angewandte Aktiv-Passiv-Methode bislang als zulässigen Weg zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, für den das Gesetz in § 502 BGB keine Vorgaben macht, angesehen hat (s.o.). Danach stellt sich der finanzielle Nachteil des Darlehensgebers als Differenz zwischen den Zinsen, die der Darlehensnehmer bei Abnahme des Darlehens tatsächlich gezahlt hätte, und der Rendite dar, die sich aus einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der freigewordenen Beträge in sicheren Kapitalmarkttiteln ergibt. Denn die Vorfälligkeitsentschädigung bemisst sich bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadensersatzrechts (vgl. MüKo § 502 BGB Rn. 1), ohne dass es auf deren dogmatische Einordnung als Schadenersatzanspruch ankäme. Diesen allgemeinen Grundsätzen ist aber eine Beschränkung auf das Erfüllungsinteresse fremd. Ein Schaden kann vielmehr ohne weiteres die vertraglich geschuldete Leistung übersteigen. Dementsprechend darf der Beklagten nicht verwehrt werden, den Schaden, den sie bei einer Neuanlage der vor Ende der planmäßigen Laufzeit zur Verfügung stehenden Mittel erleiden wird, gegenüber den Klägern geltend zu machen. Dabei haben die Kläger keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür vorgebracht, die die Annahme rechtfertigen würden, dass die – von der Rechtsprechung ausdrücklich anerkannte – typisierte Betrachtung vorliegend unangemessen wäre. Die Kläger haben insoweit nur pauschale Behauptungen aufgestellt.

28

Schließlich enthält auch das Gesetz für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge bewusst keine Begrenzung, wie sie für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge in § 502 Abs. 3 BGB Eingang gefunden hat. Auch der Wortlaut von Art. 25 Abs. 1 S. 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU, wonach der Verbraucher bei vorzeitiger Darlehensablösung das Recht auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits

hat, rechtfertigt keine andere Entscheidung. Denn eine Ermäßigung der Gesamtkosten ist bereits dadurch gesichert, dass für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nur der Zeitraum Berücksichtigung findet, bis sich der Darlehensnehmer frühestens vom Vertrag lösen kann.

29

Die vertraglich vereinbarte Berücksichtigung von Hypothekendarlehen ist insoweit unschädlich. Der Bundesgerichtshof hat eine Schadensberechnung aus laufzeitkongruenten Anlagen auf dem allgemeinen Kapitalmarkt in sicheren Titeln zugelassen und insbesondere in Hypothekendarlehen (vgl. u.a. BGH Urteil vom 12.03.2024, NJW 2024, 1749 Rn. 16 m.w.N.). Der Sachverständige hat sich in seinem insoweit nachvollziehbaren und überzeugenden Gutachten u.a. auf den Seiten 6 bis 8 zu Renditen von Hypothekendarlehen und zur Vergleichbarkeit geäußert. Einen Ansatzpunkt, von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs abzuweichen, wurde weder aufgezeigt noch ist ein solcher anderweitig ersichtlich.

30

Auf dieser Basis erfolgten auch die überzeugenden und von den Parteien nicht angegriffenen Berechnungen des Sachverständigen in Bezug auf eine Entschädigungshöhe von 11.002,38 Euro.

31

c) Die Kläger vermögen auch nicht mit dem Argument zu überzeugen, dass die Beklagte den Abzug für Verwaltungskosten nicht hoch genug angesetzt habe. Die Beklagte hat die ersparten Verwaltungskosten mit 26 EUR jährlich bemessen. Dies ist aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden. Auch die Kosten der ersparten Verwaltungsaufwendungen sind gemäß § 287 ZPO zu schätzen. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass ein Darlehensvertrag hauptsächlich zu Beginn Verwaltungsaufwand erfordert, während die weitere, meist EDVmäßige Durchführung in aller Regel keinen erheblichen Verwaltungsaufwand mehr mit sich bringt (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 07.11.2000, XI ZR 27/00 Rn. 35). Die Kläger benennen keine Gründe, weshalb sich die Beklagte einen deutlich höheren Betrag an ersparten Verwaltungskosten in Abzug bringen lassen müsste.

32

d) Die von der Beklagten in Abzug gebrachten Risikokosten sind nach Auffassung des Gerichts nicht zu beanstanden. Dem entfallenden Darlehensrisiko ist durch einen prozentualen Abschlag Rechnung zu tragen. Dadurch wird berücksichtigt, dass das Risiko und damit die Risikoprämie auch von der jeweiligen Höhe der Schuld abhängen. Der Abschlag für die entfallende Risikoversicherung ist je nach den Risiken des konkreten Vertrags gem. § 287 ZPO zu schätzen (BGH, Urteil vom 7. 11. 2000 – XI ZR 27/00, NJW 2001, 509, beckonline). Die Klageseite hat den konkret vorgenommenen Abschlag von 0,5% nicht angegriffen. Nach Darstellung des Sachverständigen liegt der Abschlag sogar am oberen Rand.

33

5. Ein Rückzahlungsanspruch besteht auch nicht aufgrund Nichtigkeit des Darlehensvertrags wegen Sittenwidrigkeit nach § 812 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 138 BGB, da eine Überhöhung des vereinbarten Effektivzinssatz über einem vergleichbaren Marktzinssatz nicht um 100%, sondern nur 90% vorliegt.

34

Sittenwidrig ist ein Rechtsgeschäft, wenn es nach seinem aus der Gesamtwürdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu entnehmenden Charakter mit den grundlegenden Wertungen der Rechts- und Sittenordnung nicht zu vereinbaren ist (BGH NJW 2008, 2027; 2015, 2248, 2255 Rn. 69 m.w.N.). Bei Kreditverträgen besteht dies nach der Rechtsprechung des BGH, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht und der Darlehensgeber die schwächere Lage des anderen Teils bewusst zu seinem Vorteil ausnutzt oder sich leichtfertig der Erkenntnis verschließt, dass der Darlehensnehmer sich nur wegen seiner schwächeren Lage auf die bedrückenden Bedingungen einlässt (BGHZ 80, 153, 160 f.; 104, 102, 104 ff.; NJW 2017, 1018, 1020 Rn. 34). Das ist anzunehmen, wenn der geforderte Zins den marktüblichen um relativ 100% (u.a. BGH NJW 2018, 848 Rn. 25) oder um absolut 12% übersteigt (u.a. BGH NJW 2018, 848 Rn. 25).

35

Nach dem überzeugenden Gutachten ist dies vorliegend nicht der Fall. Der Sachverständige hat in seinem schriftlichen Gutachten vom 28.10.12.2024 sowie in seiner Anhörung vom 20.01.2025 nachvollziehbar ausgeführt, wie er die Berechnung vorgenommen hat.

36

Er hat sich dabei – da ein Bestreiten der von Beklagte(n)seite dargestellte Risikoeinordnung des Kredits durch die Klageseite nicht erfolgt ist – zulässig an der Einstufung in die Ratingstufen durch die Beklagten orientiert und diese Ausfallwahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Er hat zudem überzeugend dargelegt, warum er einen Vergleich mit Zahlen der D. B. und der Cbk vornimmt, weil es sich um zwei sehr große Banken, wodurch ein Großteil des deutschen Marktes abgebildet wird, und zudem weil die Risikoberichte der D. B. und der Cbk sehr detailliert sind und daher Ansatzpunkte für die Untersuchung bieten. Diese sind auch aus Sicht des Gerichts damit geeignete Vergleichspunkte. Der Sachverständige hat dabei auch den Umstand berücksichtigt, dass Ziel des streitgegenständlichen Kredites eine Umschuldung war und auch betragsmäßig nicht ein klassischer Wohnungsbaukredit vorliegt. Aufgrund der Ziel des Kredits (Umschuldung), der Besicherung (grundschuldbesichert) und auch unter Berücksichtigung der Bezeichnung (Grundstücksbesicherter Immobilienkredit) ist die vom Sachverständigen durchgeführte Mischkalkulation zwischen den angegebenen Zinsenreihen SUD 157 und SUD 160 nachvollziehbar und sachgerecht.

37

Der Sachverständige hat auf dieser Basis eine Überschreitung des Vergleichszinssatzes durch den vertraglich vereinbarten Effektivzinssatz von 9,68% um 90% ermittelt, d.h. der streitgegenständliche Effektivzinssatz lag „nur“ um 90% über dem vergleichbaren Marktzinssatz, damit unter der 100%-Überhöhung, ab der eine Sittenwidrigkeit anzunehmen ist.

38

Die insoweit darlegungsbelasteten Kläger haben keine sonstigen (u.a. subjektiven) Gesichtspunkte angeführt, die zu einer Sittenwidrigkeit führen könnten. Solche sind auch im Übrigen nicht ersichtlich.

39

II. Die Kläger haben gegen die Beklagte auch keinen Anspruch auf Rückzahlung der Bearbeitungsgebühr in Höhe von 80 EUR. Nach ständiger obergerichtlicher Entscheidung können Banken auch ohne vertragliche Vereinbarung neben dem Ersatz der Zinsnachteile ein angemessenes Entgelt für den mit der vorzeitigen Darlehensablösung verbundenen Verwaltungsaufwand (für die nach dem ursprünglichen Darlehensvertrag nicht geschuldete vorzeitige Abrechnung des Darlehens und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand) verlangen. Diese ist als absoluter Betrag anzusetzen und dessen Höhe ist gem. § 287 ZPO zu schätzen (BGH, Urt. v. 7. 11. 2000 – XI ZR 27/00, RdNr. 42, zitiert nach juris = BGHZ 146, 5ff.). Die Bearbeitungskosten müssen den tatsächlichen Aufwand für die vorzeitige Abrechnung des Darlehens pauschaliert widerspiegeln. Infolge der inzwischen gestiegenen Verwaltungsaufwendungen der Banken, insbesondere für Personal- und aufwändige EDV-Programme werden in der Literatur sogar 250 Euro bis 400 Euro als üblich und angemessen bezeichnet (Langenbacher/Bliesener/Spindler/Krepold, 3. Aufl. 2020, BGB § 490 Rn. 138). Vor diesem Hintergrund bestehen keine Bedenken gegen die von der Beklagten im konkreten Fall erhobenen 80 Euro.

40

III. Die Kläger haben – mangels Verzug zum Zeitpunkt des ersten anwaltlichen Schreibens vom 05.09.2023 – keinen Anspruch auf Ersatz von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

41

Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten können als Schadensersatz oder als Verzugsschaden zu erstatten sein, wobei bei der bereicherungsrechtlichen Rückforderungsklage ein Verzugsschaden in Betracht kommt, wie dies die Kläger geltend gemacht haben. Voraussetzung hierfür ist, dass die Kosten durch die Beauftragung eines Rechtsanwalts nach Eintritt des Verzugs als dessen kausale Folge angefallen sind. In der Regel nicht erstattungsfähig sind daher Kosten des Rechtsanwalts, die schon zuvor, also für die erstmalige Forderung oder für die erst verzugsbegründende Mahnung, angefallen sind. Da der Gebührenanspruch des Rechtsanwalts bereits mit seinem ersten Tätigwerden entsteht (§ 8 RVG), ist die Geschäftsgebühr in diesen Fällen bereits entstanden, bevor der Schuldner in Verzug kam, und stellt mithin keine kausale Verzugsfolge dar (HK-BU/Knechtel, 2. Aufl. 2024, Stichwort-ABC: Verfahrens- und materielles Recht Verzug, Zinsen und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten Rn. 4, beckonline). Das anwaltliche Schreiben mit der Aufforderung zur Rückzahlung datiert nach klägerischer Darstellung auf den 05.09.2023 und damit noch vor dem Tag der Ablöse vom 12.09.2023. Die Beklagte war zu diesem Zeitpunkt nicht in Verzug. Die Frage, ob die Beauftragung aus Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung der Rechte der Kläger erforderlich und zweckmäßig war (hierzu u.a. vgl. BGH, Urteil vom 17. September 2015 – IX ZR 280/14, m.w.N., juris), kann damit offenbleiben.

42

IV. Mangels Verzug können Zinsen erst ab Rechtshängigkeit § 291 BGB geltend gemacht werden. Die Kläger haben keine verzugsbegründeten Maßnahmen i.S.v. § 286 BGB dargelegt, das Schreiben vom 05.09.2023 stellt keine Mahnung dar (s.o.).

B.

43

Der Kostenauspruch folgt aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 100 Abs. 1 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO (Vollstreckung der Kläger) bzw. § 709 S.1, S. 2 ZPO (Vollstreckung der Beklagten).

44

Die Streitwertfestsetzung basiert auf §§ 63 Abs. 2, 48 GKG, 3 ZPO (Leistungsklage).