
Datum: 10.12.2003
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 1. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 S 193/03
ECLI: ECLI:DE:LGE:2003:1210.1S193.03.00

Normen: §§ 812, 138 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht
Leitsätze:
Vorfalligkeitsentschädigung
Überprüfung gemäß § 138 BGB

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Essen (Az.: 23 C 280/02) vom 05.06.2003 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e: 1

I. 2

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß der §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig ist. Das Gericht lässt eine Revision nicht zu, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht vorliegen, und der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer nicht einen Betrag von 20.000 EUR übersteigt, § 26 Nr. 8 EGZPO. 3

II.

- Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. 5
- Zu Recht hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. 6
- Den Klägern steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Rückzahlung der gezahlten Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 895, 36 € gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Fall zu. 7
- Die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgte in kompletter Höhe mit Rechtsgrund. 8
- Die Parteien haben sich wirksam auf eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 2.303, 33 DM = 1.177, 67 € zur Ablösung des Darlehensvertrages geeinigt. 9
- Grundsätzlich unterliegt bis zur Grenze des § 138 BGB die Festlegung einer Vorfälligkeitsentschädigung der freien Gestaltung der Parteien (BGH NJW 2003, 2230, 2231). Lediglich wenn berechnete Interessen des Darlehensnehmers es gebieten, ist eine Durchbrechung dieses Grundsatzes angezeigt. Das wiederum ist der Fall, wenn dem Darlehensnehmer bei einem Festhalten an dem Vertrag eine praktische wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit genommen wird (BGHZ 136, 161, 167). In einem solchen Fall ist die Vertragsfreiheit dergestalt zu modifizieren, dass der Darlehensgeber einer vorzeitigen Vertragsaufhebung gegen Zahlung einer sich nach dem ihm entstehenden Schaden Entschädigung zustimmen muß. Bei einer vertraglich unter den Parteien zu hoch festgelegte Vorfälligkeitsentschädigung ist der festgelegte Betrag im Wege der Vertragsanpassung zu verringern auf die dem Darlehensgeber entstandenen Schadenssumme (BGH a.a.O.). Dieser Betrag errechnet sich nach der sogenannten Aktiv – Passiv – Methode. Danach berechnet er sich nach der Differenz zwischen den Zinsen, die der Darlehensnehmer ohne Kündigung tatsächlich gezahlt hätte, und der Rendite, die sich aus einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der frei gewordenen Beträge in gleich sicheren Kapitalmarkttiteln ergibt. Dieser Differenzbetrag ist wiederum um ersparte Risiko – und Verwaltungskosten zu vermindern und auf den Zeitpunkt der Nichtabnahme abzuzinsen (BGH NJW 2001, 509, 511). 10
- Unter Beachtung dieser Grundsätze geht das Amtsgericht zutreffend davon aus, dass die Vereinbarung der Vorfälligkeitsentschädigung vorliegend im Rahmen der Angemessenheit zu überprüfen ist, in der Sache dieser jedoch genügt. 11
- Für den wirtschaftlich sinnvollen Verkauf des Hausgrundstücks ist die Erteilung der Löschungsbewilligung seitens der Beklagten Voraussetzung. Diese wiederum wird nur erteilt, wenn das Darlehen vorzeitig abgelöst wird. 12
- In der Sache ist die von der Beklagten erst im Berufungsverfahren eingeführte vorgelegte Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nicht zu beanstanden. Diese Berechnung beruht auf der Basis des ohne Kündigung erzielten Zinsgewinns als Schaden, § 252 BGB. Im Rahmen der Schadensminderungspflicht hat die Beklagte zutreffend auf einen zu erzielenden Zinsgewinn bei der Wiederanlage des Betrages in laufzeitkongruente Hypothekenbriefe zurückgegriffen. Der dabei zu erzielende Zinssatz wird von den Klägern nicht bestritten. Der Berechnung der Kläger liegt lediglich der durchschnittlich zu erzielende Hypothekenzinssatz zugrunde. Dieser ist aber nicht laufzeit-kongruent, so dass er nicht maßgeblich ist. Soweit die Beklagte bei Fehlen eines auf einen Monat genauen Zinssatzes auf den Mittelwert des Jahreswertes zurückgreift, ist das nicht zu beanstanden (BGH NJW 2001, 509, 511). 13

Entgegen der Ansicht der Kläger ist es auch zulässig, vorliegend keinen Risikoabschlag wegen des bei vorzeitiger Darlehensablösung wegfallendes Ausfallrisikos zu berücksichtigen. Liegt der Nominalbetrag des Darlehens in einer Größenordnung, bei der in jedem Fall mit einer Erfüllung gerechnet werden kann, bedarf es keines Risikoabschlages. Hier liegt der Darlehensbetrag unter 60% des Hausgrundstückwertes, so dass ein Ausfall nahezu ausgeschlossen ist.

Die ersparten Verwaltungsgebühren schätzt die Kammer nach § 287 ZPO auf den von der Beklagten angesetzten Betrag über 2, 50 DM. Auch die von der Beklagten durchgeführte Berechnung der Bearbeitungsgebühr der Vorfälligkeitsentschädigung mit 250,-- DM entspricht der Schätzung der Kammer nach § 287 ZPO. Dabei sind die Arbeitszeit zur Beratung und Durchführung der Berechnung, die Material - und Portokosten zu berücksichtigen. 15

Rechenfehler der Berechnung sind nicht erkennbar. 16

Die Kammer durfte ihrer Entscheidung auch die tatsächliche Berechnung zugrunde legen, obwohl sie erst in zweiter Instanz eingeführt wurde. Dem Amtsgericht kam es nämlich erkennbar nicht auf die konkrete Berechnung an, da es die Klage auch mit einem noch höheren Entschädigungsbetrag vorsehenden Rechenwerk der Beklagten abgewiesen hat, § 531 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. 17

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. 18

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO analog. 19