

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PP190013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. M. Spahn und Oberrichter lic. iur. A. Huizinga sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Blesi Keller

Urteil vom 22. August 2019

in Sachen

A._____ **AG,**

Beklagte und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1._____ und / oder
Rechtsanwältin lic. iur. X2._____

gegen

B._____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren
am Bezirksgericht Zürich, 3. Abteilung, vom 30. Januar 2019 (FV180094-L)**

Erwägungen:

I.

1. Die Beklagte und Beschwerdeführerin (fortan Beklagte) ist eine Aktiengesellschaft. Sie betreibt eine Bank im Sinne des Bundesgesetzes über die Banken und Sparkassen (Urk. 4/1). Mit "Produktvereinbarung" vom 10. Oktober 2013 bestätigte die Beklagte der Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan Klägerin) im Rahmen eines bestehenden Kreditvertrages vom 16. November 2011 (Urk. 4/3) zur Finanzierung der Liegenschaft C.____-Weg ..., D.____, die Nutzung einer Kreditlimite von Fr. 260'000.–. Es galten unter anderem die folgenden Konditionen: Festhypothek, Zinssatz 1.680% pro Jahr, nicht kündbar (Urk. 4/2). Gesichert war das Darlehen durch einen Namensschuldbrief im Nominalbetrag von Fr. 400'000.– lastend im 1. Rang auf dem vorgenannten Grundstück (Urk. 4/4).

Bestandteil der vertraglichen Einigung zwischen den Parteien war das Reglement der Beklagten für Kreditverträge (Kreditreglement). Die Absätze 1 und 2 von Ziffer 11 des Kreditreglements lauten wie folgt (vgl. Urk. 4/15 S. 2):

"11. Vorzeitige Produktauflösung

Kreditprodukte mit einer festen Laufzeit können nicht aufgelöst werden. Die Bank kann ausnahmsweise auf ein entsprechendes Gesuch des Kreditnehmers hin eine vorzeitige Auflösung bewilligen. In diesem Fall ist eine von der Bank bestimmte Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten.

Die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit der entsprechenden Restlaufzeit. Eine Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung kann bei der Bank nachgefragt werden. [...]"

Im Juni 2017 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass sie die Liegenschaft per 2. Oktober 2017 verkaufen werde (Urk. 2 S. 4 Rz 12; Urk. 16 S. 6 Rz 11) und ersuchte um Mitteilung der Vorfälligkeitsentschädigung (Urk. 16 S. 6 Rz 11). In der Folge entspann sich zwischen den Parteien eine Korrespondenz über die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung. Uneinigkeit bestand insbesondere über den Wiederanlagesatz. So war die Beklagte der Meinung, die Klägerin habe zufolge des LIBOR-Referenzzinssatzes von *minus* 0.509% per 18. September 2017 zusätzlich

zum vertraglich vereinbarten Zins von 1.680% für die (Rest-)Laufzeit der Hypothek einen Zins von 0.509% zu bezahlen, die Klägerin erklärte sich mit letzterem nicht einverstanden (vgl. Urk. 4/6-10). Per 2. Oktober 2017 verkaufte die Klägerin ihre Liegenschaft und zahlte die Festhypothek - vorzeitig - zurück (Urk. 27 S. 6 Rz 12; Urk. 34 S. 3 Rz 5). Die Beklagte belastete der Klägerin gleichentags eine Vorfälligkeitsentschädigung (inklusive des Negativzinses) von Fr. 8'521.30 sowie eine Saldierungsgebühr von Fr. 400.– (vgl. Urk. 4/10). Mit Schreiben vom 27. November 2017 verlangte Rechtsanwalt lic. iur. Y2._____ namens der Klägerin die Rückerstattung der Vorfälligkeitsentschädigung, soweit sie durch das Abstellen auf den Negativzinssatz entstanden war. Weiter forderte er die belastete Saldierungsgebühr zurück (Urk. 4/11). Die Beklagte verweigerte die verlangten Gutschriften (vgl. Urk. 4/12), worauf die Klägerin die vorliegende Klage anhob. Sie verlangte die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Fr. 2'399.20 (Fr. 1'999.20 Negativzinsen [Fr. 8'521.30 belastete Vorfälligkeitsentschädigung abzüglich Fr. 6'522.10 geschuldeter Zins bis Ende Laufzeit der Festhypothek] plus Fr. 400.– Saldierungsgebühr) zuzüglich Zins zu 5% seit dem 15. Dezember 2017 (Urk. 2 S. 6 Rz 19 f.). Betreffend den Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens kann auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (Urk. 28 S. 3). Mit Urteil vom 30. Januar 2019 hiess die Vorinstanz die Klage im Umfang von Fr. 1'999.20 nebst Zins zu 5% seit dem 15. Dezember 2017 gut. Im Mehrbetrag wies sie die Klage ab (Urk. 28 S. 17, Dispositivziffer 1).

2. Die Beklagte hat gegen das vorinstanzliche Urteil fristgerecht Beschwerde erhoben (Urk. 25; Urk. 27). Sie stellt die folgenden Anträge (Urk. 27 S. 2):

- "1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 30. Januar 2019 (Geschäfts-Nr. FV180094) sei in Bezug auf Dispositiv-Ziffer 1 Satz 1, Dispositiv-Ziffer 3 und Dispositiv-Ziffer 4 aufzuheben, und die Klage der Klägerin und Berufungsbeklagten vom 27. April 2018 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 30. Januar 2019 (Geschäfts-Nr. FV180094) in Bezug auf Dispositiv-Ziffer 1 Satz 1, Dispositiv-Ziffer 3 und Dispositiv-Ziffer 4 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an das Bezirksgericht Zürich zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin und Berufungsbeklagten."

Die Beklagte hat einen Kostenvorschuss von Fr. 450.– geleistet (Urk. 31; Urk. 32). Die Berufungsantwort, mit welcher die Klägerin um Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils ersucht, datiert vom 9. Mai 2019 (Urk. 34 S. 2 Anträge). Die weiteren Eingaben der Parteien wurde jeweils der Gegenpartei zur Kenntnis gebracht (Urk. 38; Urk. 39; Urk. 40/1-3; Urk. 42).

3.1. Das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar. Sein Zweck beschränkt sich darauf, den erstinstanzlichen Entscheidung auf bestimmte Mängel hin zu überprüfen. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). In der schriftlichen Beschwerdebegründung (Art. 321 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheidung in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist, d.h. an einem der genannten Mängel (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) leidet. Das setzt (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) voraus, dass die beschwerdeführende Partei die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfechtet, sich inhaltlich konkret mit diesen auseinandersetzt und mittels präziser Verweisungen auf die Akten aufzeigt, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Beschwerdegrund ergeben soll (vgl. BGer 5A_247/2013 vom 15.10.2013, E. 3 m.Hinw. auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1).

Was in der Beschwerde (oder in der Beschwerdeantwort) nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden und hat grundsätzlich Bestand. Die Beschwerdeinstanz ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht gehalten, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn keine entsprechenden Rügen der Parteien vorliegen. Das gilt zumindest insoweit, als ein Mangel nicht geradezu ins Auge springt. Insofern erfährt der Grundsatz "iura novit curia" (Art. 57 ZPO) im Beschwerdeverfahren eine Relativierung (BK ZPO I-Hurni, Art. 57 N 21 und N 39 ff.). In diesem Rahmen ist auf die

Parteivorbringen einzugehen, soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 134 I 83 E. 4.1 m.w.Hinw.; BGE 141 III 28 E. 3.2.4).

3.2. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (zum Nachweis des gerügten Mangels) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet, bestritten oder eingereicht wurde, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden. Es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven (BGer 5A_872/2012 vom 22.2.2013, E. 3; vgl. aber immerhin auch BGE 139 III 466 E. 3.4 und BGer 4A_51/2015 vom 20.4.2015, E. 4.5.1). Werden Tatsachenbehauptungen oder Beweisofferten im Beschwerdeverfahren bloss erneuert oder Beweismittel abermals eingereicht, ist unter Hinweis auf konkrete Aktenstellen aufzuzeigen, dass und wo sie bereits vor Vorinstanz eingebracht wurden; andernfalls gelten sie als neu.

4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (Urk. 1-26).

II.

1. Die Beklagte ficht nur die Entscheidung im Zusammenhang mit der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung (Urk. 28 S. 17, Dispositivziffer 1 Satz 1) und die sich daraus ergebenden Kosten- und Entschädigungsfolgen an (Dispositivziffer 3 und 4). Nicht angefochten wird die Abweisung des Begehrens um Rückerstattung der Saldierungsgebühr (Dispositivziffer 1 Satz 2; vgl. Urk. 27 S. 4 Rz 4).

2. Der Hypothekarkredit ist ein entgeltliches Darlehen, das durch ein Vorzugsrecht an einer unbeweglichen Sache sichergestellt wird (BSK OR I-Schärer/Maurenbrecher, Art. 312 N 25). Die Festhypothek hat während einer festen Laufzeit einen festen Zinssatz. Gemäss den üblichen Bankverträgen darf die Bank bei vorzeitiger Rückzahlung einer Festhypothek eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, d.h. eine Entschädigung dafür, dass sie eine Rückzahlung vor

Eintritt der Fälligkeit akzeptiert mit der Folge, dieses Geld wieder anlegen zu müssen. Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung wird der sog. Wiederanlagesatz berücksichtigt (vgl. Jean-Marc Schaller, *Negativzinsen im Aktiv- und Passivgeschäft von Banken*, Recht und Wandel, Festschrift für Rolf H. Weber, 2016, S. 269). Vorliegend hat die Beklagte als Wiederanlagesatz auf den 12-Monats-LIBOR abgestellt. Der LIBOR (= London Interbank Offered Rate) ist der bereinigte Zinssatz, zu welchem Banken einander an einem bestimmten Tag Kredite gewähren. Zuzugabe der Einführung von Negativzinsen durch die Schweizer Nationalbank am 15. Januar 2015 ist der LIBOR seit einiger Zeit negativ. Ein Abstellen der Beklagten auf diesen Wiederanlagesatz bei der Festsetzung der Vorfälligkeitsentschädigung hat zur Folge, dass zusätzlich zum für die Restlaufzeit der Hypothek vereinbarten vertraglichen Zins von vorliegend 1.680% bzw. Fr. 6'522.10 der (negative) LIBOR-Zins von 0.509% bzw. Fr. 1'999.20 zu bezahlen ist. Umstritten ist, ob die Beklagte zur Erhebung von Letzterem berechtigt ist.

3. Gemäss der Vorinstanz ist unbestritten, dass die Klägerin den Kreditvertrag vom 16. November 2011 ausserordentlich kündigte, das Kreditprodukt vorzeitig aufgelöst wurde und die Klägerin der Beklagten aufgrund der vorzeitigen Produktauflösung eine Vorfälligkeitsentschädigung schuldet (Urk. 28 S. 3 f.). Unter Hinweis auf ein Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 28. September 2018 (FV180107-L) qualifiziert die Vorinstanz die in Ziffer 11 des Kreditreglements (vgl. vorne I./E. 1) vorgesehene Vorfälligkeitsentschädigung als Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 Abs. 3 OR. Sie sei daher unabhängig vom Vorliegen eines Schadens geschuldet (Urk. 28 S. 5). Hernach hält die Vorinstanz die Sachverhaltsbehauptungen der Parteien zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung fest (Urk. 28 S. 6 f.) und erwägt, wie bereits erwähnt, unterliege die Beklagte keiner Schadenminderungspflicht. Der Wiederanlagesatz diene der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung und sei entsprechend eine rein rechnerische Grösse. Fraglich sei die Einsetzung eines Negativzinssatzes als Wiederanlagesatz. Die Vereinbarung sei nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (Urk. 28 S. 7). Die Vorinstanz nimmt eine Auslegung der in Ziffer 11 Abs. 2 des Kreditreglements enthaltenen Passage, dass sich die Vorfälligkeitsentschädigung nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages

erzielbaren Zinssatz für die Anlage am Geld- und Kapitalmarkt mit der entsprechenden Restlaufzeit berechne, vor. Sie kommt zum Schluss, es ergebe sich sowohl aus dem Wortlaut als auch aus dem Zusammenhang, dass vorliegend bei der Berechnung des Wiederanlagesatzes Negativzinsen nicht berücksichtigt werden dürften. Das Auslegungsergebnis sei eindeutig, weshalb die Unklarheitsregel nicht zur Anwendung gelange. Dass sich die Beklagte, so die Vorinstanz weiter, bei der Bestimmung des Wiederanlagesatzes an allgemein anerkannte Regeln des Finanzmarktrechts betreffend Berücksichtigung von Negativzinsen halte, möge zutreffen, habe aber keinen Einfluss auf das Auslegungsergebnis des Reglements (Urk. 28 S 7 ff.). Zusammenfassend stellt die Vorinstanz fest, Ziffer 11 des Kreditreglements verschaffe der Beklagten bei der Bemessung der Vorfälligkeitsentschädigung keinen Anspruch auf die Bezahlung von Negativzinsen durch die Klägerin. Die Beklagte habe diese im geltend gemachten und unbestritten gebliebenen Umfang von Fr. 1'999.20, zuzüglich Zins seit 15. Dezember 2017, vollumfänglich zurückzuerstatten (Urk. 28 S. 10).

4.1. Die Beklagte rügt eine Verletzung der Begründungspflicht. Die Klägerin habe sie im Frühsommer 2017 um vorzeitige Rückzahlung ihrer Festhypothek er sucht. Sie habe der Klägerin darauf mitgeteilt, in welcher Höhe die Vorfälligkeitsentschädigung anfalle, wenn die Festhypothek wie geplant vorzeitig zurückbezahlt werde. Die Klägerin habe zwar mitgeteilt, dass sie mit der Berechnung nicht einverstanden sei, habe die Festhypothek aber dennoch vorzeitig zurückbezahlt. Dies habe sie getan, obwohl sie gewusst habe, dass sie, die Beklagte, an ihrer Berechnung festhalte. Diesen Umstand habe die Vorinstanz in ihren Erwägungen (vgl. Urk. 28 S. 3ff. III./E.A.) vollständig ausser Acht gelassen, obwohl er in der Klageantwort (mit Verweis auf Urk. 16 S. 14 Rz 50 und S. 16 Rz 65) ausgeführt worden sei und die Vorinstanz bei dessen korrekter Würdigung zu einem anderen Ergebnis hätte kommen müssen. Damit habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 ZPO verletzt (Urk. 27 S. 8 ff. Rz 21 ff.).

4.2. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in

der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Die Behörde darf sich in ihrer Entscheidung auf die wesentlichen Gesichtspunkte und Leitlinien beschränken und braucht sich nicht mit jedem sachverhältnissen oder rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen (BGE 135 III 670 E. 3.3.1).

4.3. In den angeführten Passagen der Klageantwort (Urk. 16 S. 14 Rz 50 und S. 16 Rz 65) bestritt die Beklagte nicht, dass sie die Einwilligung zur Rückzahlung der Festhypothek bzw. zur vorzeitigen Auflösung des Vertrages erteilt gehabt habe. Die Klägerin zahlte die Hypothek per 2. Oktober 2017 zurück und die Beklagte nahm die Zahlung an (Urk. 16 S. 6 Rz 12 f.). Entsprechend erwog die Vorinstanz, es sei unbestritten, dass die Klägerin den Kreditvertrag vom 16. November 2011 ausserordentlich gekündigt habe und das Kreditprodukt vorzeitig aufgelöst worden sei (Urk. 28 S. 3f. III./A.E. 1.1.). Damit würdigte die Vorinstanz die erteilte Einwilligung sowie die Tatsachen, dass die Hypothek - trotz Diskussionen über die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung - von der Klägerin zurückbezahlt wurde und die Beklagte die Rückzahlung annahm. Weiter hielt die Vorinstanz dafür, dass gemäss klarem Wortlaut (von Ziffer 11 des Kreditreglements) die Klägerin der Beklagten aufgrund der vorzeitigen Produktauflösung eine Vorfälligkeitsentschädigung schulde (Urk. 28 S. 4 III./A.E. 1.2.). In der Folge legte sie jedoch einzig die umstrittene Ziffer 11 des Kreditreglements aus (Urk. 28 S. 7 ff. III./A.E. 3.), ohne vorab auf die von der Beklagten aufgestellten Behauptungen einzugehen, die Klägerin habe durch die Rückzahlung der Hypothek das von der Beklagten gemachte Angebot mit Bezug auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung akzeptiert (vgl. Urk. 16 S. 16 Rz 65), was von der Klägerin bestritten wurde (Prot. VI S. 7 Ergänzung 4; Urk. 22 S. 10 Rz 10.21). Aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt sich jedoch (vgl. II./E. 4.4.), dass selbst wenn vorliegend eine Verletzung der Begründungspflicht zu bejahen wäre, die Berücksichtigung der geltend gemachten Tatsachen - entgegen der Ansicht der Beklagten (vgl. Urk. 27 S. 9 Rz 22 ff.) - nicht zu einem anderen Ergebnis führen würde. Die Rückweisung des Verfahrens käme somit einem formellen Leerlauf gleich, weshalb die Rüge im Ergebnis abzuweisen ist.

4.4.1. Gemäss Beklagter hätte die korrekte Würdigung des von ihr vorgetragenen Umstandes zu folgendem Ergebnis führen müssen: Für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung hätten die Parteien abgemacht, dass sie, die Beklagte, die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bestimmen könne. Entsprechend habe sie auf Nachfrage der Klägerin die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet und dieser mitgeteilt (m.Hinw. auf Urk. 4/6). Daraufhin habe die Klägerin die Festhypothek zurückbezahlt. Wenn die Klägerin mit der von ihr gemäss der vertraglichen Vereinbarung bestimmten Vorfälligkeitsentschädigung nicht einverstanden gewesen wäre, hätte sie die Festhypothek nicht vorzeitig zurückzahlen dürfen. Daran ändere Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements nichts. Bei dieser Bestimmung handle es sich lediglich um eine Richtlinie für sie, die Beklagte, zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung. Die Klägerin habe sich nicht darauf verlassen können, dass die Berechnung durch sie genau in der Weise erfolge, wie sie Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements angeblich verstanden habe. Wenn man dies ausser Acht lasse und den Wortlaut von Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements isoliert nach dem Vertrauensprinzip auslege, werde die Vereinbarung, dass sie, die Beklagte, die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bestimme, inhaltsleer bzw. obsolet. Es müsse der Klägerin - wie auch jedem neutralen Dritten - bewusst gewesen sein, dass die effektive Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung erst dann klar sein werde, wenn sie von ihr im konkreten Einzelfall bekannt gegeben würde. Aus diesem Grund sehe die vertragliche Regelung der Parteien in Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements vor, dass die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bei ihr, der Beklagten, nachgefragt werden könne. Die Bekanntgabe sei vorliegend am 16. Juni 2017 mit der Mitteilung der indikativen Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt. Spätestens in diesem Zeitpunkt habe der Klägerin klar sein müssen, wie Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements korrekt zu verstehen gewesen sei, nämlich, dass der korrekte Wiederanlagesatz der 12-Monats-LIBOR sei und dieser auch negativ sein könne. Wäre sie damit nicht einverstanden gewesen, hätte es ihr freigestanden, die Festhypothek nicht vorzeitig zurückzuzahlen. Sie hätte sich dafür entscheiden können, sich an den Vertrag zu halten und die Hypothek (inkl. der damit einhergehenden Konsequenzen) bis Ende der Vertragsdauer am 30. April 2019 weiterlaufen zu lassen. Dass die Klägerin die Hypothek dennoch

vorzeitig zurückbezahlt habe, zeige, dass sie die ihr bekannte Festsetzung der Vorfälligkeitsentschädigung akzeptiert habe. Habe die Klägerin die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung akzeptiert, könne sie diese nicht (teilweise) nachträglich zurückfordern (*venire contra factum proprium*; Urk. 27 S. 9 Rz 22 ff.).

4.4.2.1. Am 16. Juni 2017 schrieb die Beklagte der Klägerin: "Per 2. Oktober 2017 werden Sie ihre Liegenschaft verkaufen. Die informativen Auflösungskosten betragen gemäss beiliegender Aufstellung ca. CHF 8'500.00. Details zur Berechnung entnehmen Sie bitte dem angeführten Dokument. Die definitiven Berechnung kann frühestens 14 Tage vor dem effektiven Auflösungszeitpunkt vorgenommen werden" (Urk. 4/6 mit Anhang). Der Berechnung, welche dem Schreiben beilag, war zu entnehmen, dass die Beklagte den vertraglich vereinbarten Zins für die (Rest-)Laufzeit der Hypothek von 1.680% ("Kundenzinssatz") verlangte und zusätzlich einen Negativzins von (dazumal) 0.499% ("abzüglich erzielbarer Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt"). Die Beklagte behauptet nicht, die Klägerin habe sich in der Folge explizit dahingehend geäußert, dass sie die von ihr vorgelegte Berechnung akzeptiere. Sie behauptet damit einen Akzept mittels konkludenter Willensäußerung. Die konkludente Willensäußerung ist die Willensäußerung, bei welcher der Wille des Erklärenden, mit der Äusserung eine bestimmte Rechtsfolge herbeizuführen, nicht unmittelbar in der Erklärung zum Ausdruck kommt, sondern sich lediglich mittelbar aus den Umständen oder dem Verhalten ergibt (vgl. BK-Müller, Art. 1 OR N 38 m.Hinw. auf BGE 123 III 53 E. 5a). Um aus dem Verhalten der Erklärenden oder anderen Umständen auf eine bestimmten Rechtsfolgewillen schliessen zu können, müssen hinreichend schlüssige, tatsächliche Anhaltspunkte vorhanden sei, die nach Treu und Glauben keine andere Schlussfolgerung zulassen (BK-Müller, Art. 1 OR N 39).

4.4.2.2. Die Beklagte will aus der Tatsache, dass die Klägerin die Hypothek zurückbezahlte, obwohl ihr bekannt war, wie sie die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet (nämlich inkl. Negativzinsen), ableiten, dass die Klägerin damit die von ihr mitgeteilte Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung akzeptierte (vgl. Urk. 27 S. 9 Rz 25 f.). Die Beklagte hat sich in diesem Zusammenhang bereits vor Vorinstanz - und nunmehr auch in der Berufung (vgl. Urk. 27 S. 9 Rz 23) - darauf berufen,

wenn sie der vorzeitigen Auflösung der Festhypothek zustimme, könne gemäss vertraglicher Abmachung sie die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bestimmen (Prot. VI S. 9 und 13; Urk. 16 S. 14 Rz 50). Die Klägerin bestritt dies (Prot. VI S. 12).

Haben die Parteien unterschiedliche Auffassungen über den massgeblichen Inhalt eines Vertrages, ist das Gericht aufgerufen, durch Vertragsauslegung das Vereinbarte zu ermitteln (Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 7. Aufl., Bern 2016, N 33.01). Ziel der Vertragsauslegung ist es dabei, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Massgebend ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Nachträgliches Partieverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es kann höchstens im Rahmen der Beweiswürdigung auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 133 III 61 E. 2.2.1; BGE 132 III 626 E. 3.1; BGE 129 III 675 E. 2.3; BGer 4A_615/2015 vom 19.5.2016, E. 5.1). Als Vertragswille anzusehen ist demnach, was vernünftig und redlich handelnde Parteien unter den gegebenen, auch persönlichen Umständen durch die Verwendung der auszulegenden Worte oder ihr sonstiges Verhalten ausgedrückt und damit gewollt haben würden. Der Inhalt des Vertrages ist danach zu ermitteln, was der Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben bei Vertragsschluss verstehen durfte und musste. Neben dem Wortlaut, dem ein Vorrang zukommt, sind die gesamten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, etwa Vorverhandlungen, die Interessenlage bei Vertragsschluss und der Vertragszweck (vgl. Schwenzer, a.a.O., N 33.02 und 33.05). Zudem hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGer 4A_472/2018 vom 5.4.2019, E. 3.2). Allgemeine Vertragsbedingungen werden nach den selben Prinzipien ausgelegt, wie andere vertragliche Bestimmungen. Führt die Auslegung einer Klausel nicht zu einem eindeutigen Ergebnis, kommt

die Unklarheitsregel, wonach mehrdeutige Klauseln gegen den Verfasser bzw. gegen jene Partei auszulegen sind, die als branchenkundiger als die andere zu betrachten ist und die Verwendung der vorformulierten Bestimmungen veranlasst hat, zur Anwendung (vgl. BGE 133 III 607 E. 2.2; BGE 133 III 675 E. 3.3; BGer 4A_472/2018 vom 5.4.2019, E. 3.3).

Es behauptet keine Partei einen dahingehenden übereinstimmenden Parteiwillen, dass die Beklagte bei einer Zustimmung ihrerseits zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bestimmen könne. Entsprechend ist die Klausel nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Ziffer 11 Absätze 1 und 2 des Kreditreglements seien an dieser Stelle nochmals wiederholt (Urk. 4/15):

"11. Vorzeitige Produktauflösung

Kreditprodukte mit einer festen Laufzeit können nicht aufgelöst werden. Die Bank kann ausnahmsweise auf ein entsprechendes Gesuch des Kreditnehmers hin eine vorzeitige Auflösung bewilligen. In diesem Fall ist eine von der Bank bestimmte Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten.

Die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit der entsprechenden Restlaufzeit. Eine Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung kann bei der Bank nachgefragt werden. [...]"

Aus dem Wortlaut der Klausel ergibt sich nicht, dass die Beklagte die Vorfälligkeitsentschädigung nach ihrem Gutdünken berechnen könnte. Zwar wird in Absatz 1 festgehalten, dass bei einer bewilligten vorzeitigen Auflösung des Kreditprodukts eine von der Bank "bestimmte" Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten sei, doch wird in Absatz 2 klar festgehalten, wie sich diese Entschädigung berechnet. Wird eine Erklärung nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt, sind deren Teile nicht isoliert, sondern im Zusammenhang zu betrachten (vgl. BGer 4A_472/2018 vom 5.4.2019, E. 3.2). Aus dem Wortlaut ergibt sich somit, dass zwar die Bank die Vorfälligkeitsentschädigung "bestimmt", hingegen hat dies nach den vorgegebenen, zwischen den Parteien vereinbarten Kriterien zu geschehen. Insoweit hebt Absatz 2 von Ziffer 11 deren Absatz 1 auf (vgl. Urk. 34 S. 3 Rz 6). Damit wird Ziffer 11 Absatz 1 in der Tat, was die Art der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung betrifft, "inhaltsleer" bzw. "obsolet" (Urk. 27 S. 9 Rz 24).

Das Bundesgericht, welcher Praxis die Vorinstanz in ihrem Entscheid gefolgt ist (vgl. Urk. 28 S. 5) und welche vor Vorinstanz auch die Beklagte vertrat (vgl. Urk. 22 S. 8 f. Rz 16 ff.), qualifiziert die Vorfälligkeitsentschädigung als Konventionalstrafe bzw. Wandelpön im Sinne von Art. 160 Abs. 3 OR (BGer 4A_567/2013 vom 31.3.2014, E. 5.2.3; BGer 4A_229/2007 vom 7.11.2007, E. 4.2). Könnte die Beklagte die Vorfälligkeitsentschädigung frei bzw. allein nach ihrem Verständnis bestimmen, hätte die Klägerin einer Klausel zugestimmt, welche die Festsetzung der Höhe der Konventionalstrafe in das Belieben der Beklagten stellt. Eine Konventionalstrafe ist jedoch nur wirksam, wenn ihr Betrag bestimmt oder zumindest bestimmbar ist. Nicht zulässig ist die einseitige Festsetzung der Höhe der Strafe durch den Gläubiger (vgl. hierzu Gauch/Schluep/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 10. Auflage, Band 2, N 3789; BGer 4A_110/2012 vom 9.10.2012, E. 3.3.3; BGE 119 II 162 E. 2 = Pra 1994, Nr. 11 S. 42). Es ist nicht anzunehmen, dass die Parteien eine unwirksame Klausel abschliessen wollten. Aus dem Wortlaut und den weiteren Umständen ergibt sich denn auch nicht, weshalb es sich bei den in Absatz 2 festgehaltenen Kriterien bzw. bei der festgelegten Berechnungsmethode lediglich um eine "Richtlinie" für die Beklagte handeln sollte (vgl. Urk. 27 S. 9 Rz 24), was von der Klägerin bestritten wird (Urk. 34 S. 3 Rz 7). Zweckmässig erscheint sodann, dass die Schuldnerin sich bei der Beklagten nach der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung erkundigen kann, da deren Mitarbeiter Zugang zu den für die Berechnung relevanten Daten des Geld- und Kapitalmarktes haben.

Aus dem Gesagten erhellt, dass aufgrund einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht davon auszugehen ist, dass die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung durch die Beklagte bestimmt werden kann. Vielmehr ist sie nach Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements zu berechnen. Auf die Frage, wie dieser Absatz auszulegen ist, wird nachfolgend eingegangen (vgl. II./E. 5).

4.4.2.3. Wie dargelegt, hat die Beklagte ihre Einwilligung zur vorzeitigen Vertragsauflösung erteilt (vgl. vorne II./E. 4.3). Die Klägerin war somit berechtigt, die Festhypothek vorzeitig zurückzubezahlen. Die Beklagte hat denn vor Vorinstanz auch nie behauptet, die Erteilung der Zustimmung setze voraus, dass die Klägerin

die von ihr bestimmte Vorfälligkeitsentschädigung effektiv bezahlt (vgl. Urk. 27 S. 8 Rz 20). Diese Behauptung ist neu und nicht mehr zu hören. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist, wie die Klägerin zu Recht anführt (vgl. Urk. 34 S. 4 Rz 10), die Folge der Zustimmung bzw. Einwilligung. Vorliegend war die Klägerin mit der von der Beklagten im Schreiben vom 16. Juni 2017 vorgenommenen Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nicht einverstanden. Mit Schreiben vom 13. September 2017 wandte sich Rechtsanwalt lic. iur. Y2._____ namens der Klägerin an die Beklagte und hielt insbesondere fest, dass der berücksichtigte Negativzinssatz mangels spezifischer Vereinbarung unzulässig sei (Urk. 4/9). Der Beklagten war somit klar bekannt, dass die Klägerin die Einbeziehung von Negativzinsen in die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nicht akzeptiert. Bezahlt nun die Klägerin in der Folge trotz dieser Differenzen die Hypothek gestützt auf die erteilte Einwilligung zurück, lässt diese Handlung nach Treu und Glauben nicht einzig die Schlussfolgerung zu, sie akzeptiere damit die von der Beklagten festgesetzte Vorfälligkeitsentschädigung. Vorliegend kommt hinzu, dass die Beklagte den damaligen Rechtsvertreter der Klägerin mit Schreiben vom 21. September 2017 dazu aufforderte, dafür besorgt zu sein, dass ausreichend Liquidität zur Verrechnung der Zinsen, der Vorfälligkeitsentschädigung und der Saldierungsgebühr auf dem Verrechnungskonto zur Verfügung stehe, da sie, die Beklagte, ansonsten ihr Pfandrecht geltend machen müsse (Urk. 4/10). Ein stillschweigendes Akzept liegt nicht vor.

4.5. Wie die Klägerin zu Recht anführt, hat die Beklagte vor Vorinstanz nicht ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass es zwischen dem Sachverhalt des zitierten Entscheides FV180107 und demjenigen, welcher dem vorliegenden Urteil zugrunde liegt, einen Unterschied gebe (vgl. Urk. 27 S. 10 Rz 27). Entsprechend musste sich die Vorinstanz hierzu nicht äussern. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist nicht ersichtlich.

5.1. Die Beklagte rügt weiter, die Vorinstanz habe bei der Auslegung von Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements das Vertrauensprinzip falsch angewendet (Urk. 27 S. 7 Rz 16 und S. 10 ff. Rz 28 ff.).

5.2. Die Vorinstanz hat Ziffer 11 Absatz 2 des Kreditreglements korrekterweise nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt (vgl. Urk. 28 S. 7 ff.). Mit Bezug auf die Frage, ob die Ziffer auch die Bezahlung von Negativzinsen umfasst, hat keine Partei einen übereinstimmenden wirklichen Willen behauptet. Die Vorinstanz legte vorab den Wortlaut "erzielbarer Zinssatz" aus. Dabei zitierte sie das Folgende aus dem bereits erwähnten Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 28. September 2018:

«Ausgehend vom Wortlaut stellt sich die Frage, ob mit der Formulierung "auf den selben Zeitpunkt erzielbaren Zinssatz" allfällige negative Zinssätze mitgemeint sind. "Erzielen" bedeutet u.a. auch "erreichen", "bekommen", "erwirtschaften", "verdienen", "realisieren", "erlangen" und wird in Zusammenhängen wie "Gewinn erzielen", "Erfolg erzielen", "Einkommen erzielen" verwendet. Das im Wort enthaltene "Ziel" entspricht aus der Perspektive der Person, die ans Ziel gelangen will oder soll, einem klar positiv konnotierten – vorgegebenen oder selbst gewünschten – Ergebnis, das erreicht werden soll. Aus der Sicht des Anlegers – hier der Beklagten, die eine Alternative zur frühzeitig zurückbezahlten Hypothek sucht – ist das Ziel zweifellos eine positive Rendite und nicht ein Negativzins. Die dem Wort "erzielen" immanenten Bedeutungen sowie die Zusammenhänge, in denen das Wort "erzielen" üblicherweise verwendet wird, zeigen, dass die Formulierung "auf den selben Zeitpunkt erzielbaren Zinssatz" auf einen Zinssatz im positiven Bereich hindeutet.»

Die Vorinstanz hielt im Weiteren dafür, diese zutreffenden Erwägungen könnten vollumfänglich übernommen werden. Werde in Ziffer 11 des Kreditreglements von erzielbarem Zinssatz gesprochen, deute dies klar darauf hin, dass dieser positiv sein müsse. Somit führe schon die Auslegung nach dem Wortlaut zum Ergebnis, wonach ein Negativzinssatz als Wiederanlagesatz zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nicht in Frage komme (Urk. 28 S. 7 f.).

Auch die Formulierung "[...] berechnet sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt [...]", so die Vorinstanz weiter, weise darauf hin, dass höchstens der gesamte bis Ende der Laufzeit geschuldete Zins zu bezahlen sei. Die Regelung erwecke den Eindruck, dass zwar von den vereinbarten, bis Ende der Laufzeit geschuldeten Zinsen ausgegangen werde, hiervon aber im Sinne einer vertraglich vereinbarten Schadenminderungsobliegenheit die Gewinne abgezogen würden, welche von der Bank mit der Wiederanlage des zurückbezahlten Geldes erzielt werden könnten. Es habe folglich auch

aufgrund dieser Formulierung nicht damit gerechnet werden müssen, dass mehr als der noch bis Ende der Laufzeit geschuldete Zins zu bezahlen sein werde, so wie dies unter Berücksichtigung von Negativzinsen der Fall wäre (Urk. 28 S. 8).

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) habe per 22. Januar 2015 erstmals nach rund 45 Jahren - damals sei die Klägerin noch nicht geboren gewesen - erneut Negativzinsen erhoben. Der Kreditvertrag sei am 16. November 2011 unterzeichnet worden. Die Klägerin habe nicht mit der Auferlegung von Negativzinsen rechnen müssen. Sie habe im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass eine Bank in der Lage sei, ihre Gelder wenn nicht gewinnbringend, jedoch zumindest ohne Negativzins zu halten. Dies gelte, selbst wenn in den Medien im Mai 2012 die Thematik erstmals aufgenommen worden sei: In den von der Beklagten eingereichten Medienberichten werde lediglich über die Einführung von Negativzinsen diskutiert. Angekündigt worden seien solche nicht. Die Medienmitteilung der SNB sei erst am 18. Dezember 2014 ergangen. Somit ergebe sich sowohl aus dem Wortlaut als auch aus dem Zusammenhang, dass Negativzinsen bei der Berechnung des Wiederanlagesatzes vorliegend nicht berücksichtigt werden dürften (Urk. 28 S. 9).

5.3.1. Die Beklagte rügt die Feststellung der Vorinstanz, dass der Wortlaut "erzielbarer Zinssatz" klar darauf hindeute, dass der Zinssatz positiv sein müsse. Die von der Vorinstanz angeführten Bedeutungen von "erzielen" seien zwar an sich korrekt. Die Vorinstanz lasse aber ausser Acht, dass die zitierten Synonyme im allgemeinen Sprachgebrauch ebenfalls in einem negativen Zusammenhang verwendet würden. So könne man einen "Tiefpunkt erreichen", eine "schlechte Note bekommen", einen "Verlust erzielen" bzw. einen "Verlust realisieren". Auch das Wort "erzielen" werde, gerade im Zusammenhang mit Finanzgeschäften, regelmässig für negative Ergebnisse verwendet. Die Beklagte zitiert aus Zeitungsartikeln, in denen vom Erzielen einer negativen Anlagerendite, einem leicht negativen Unternehmensergebnis, einer negativen Rendite oder eines negativen Umlageergebnisses die Rede ist. Dies zeige, dass das Wort "erzielen" in anerkannten Presseerzeugnissen - gerade im Zusammenhang mit finanziellen Fragen - verbreitet auch für negative Umstände bzw. Ergebnisse verwendet werde (Urk. 27

S. 10 f. Rz 30). Selbstverständlich, so die Beklagte weiter, wäre ein positiver Zinssatz - auch aus ihrer Sicht - vorzuziehen. Dies sei aber nicht relevant. Entscheidend sei nach dem Wortlaut der vertraglichen Vereinbarung, was erreicht werden könne. Massgebend sei also, was in der Praxis überhaupt möglich sei. Dies sei abhängig von den Gegebenheiten des Marktes. Wenn der Markt nur negative Zinsen hergebe, dann könnten nur negative Zinsen erzielt werden. Dies sei für einen vernünftigen und redlichen Dritten klar erkennbar (Urk. 27 S. 11 Rz 31).

5.3.2. Gemäss Bundesgericht versteht man unter Zinsen im allgemeinen die dem Gläubiger zustehende Entschädigung für das ihm entzogene Kapital. Mit anderen Worten ist der Zins das Gegenstück zur Bereitstellung des Kapitals während der Laufzeit des Darlehens (vgl. BGer 4A_596/2018 vom 7.5.2019, E. 3.3; BGE 136 III 247 E. 5). Der Zins bewegt sich gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung somit im positiven Bereich. Das Bundesgericht kommt mit Schaller (a.a.O., S. 250) zum Schluss, dass das Obligationenrecht keine Negativzinsen kennt (BGer 4A_596/2018 vom 7.5.2019, E. 3.3). Selbst wenn demnach die von der Vorinstanz zitierten Synonyme für das Verb "erzielen" im allgemeinen Sprachgebrauch ebenfalls in einem negativen Zusammenhang verwendet würden, deutet die Wendung "erzielbarer, erreichbarer, realisierbarer, erlangter, erwirtschafteter Zinssatz" auf einen Zinssatz im positiven Bereich hin. Auch in den von der Beklagten angeführten Beispielen aus der Presse ist denn das Verb "erzielen" eindeutig positiv konnotiert, wenn das Adjektiv "negativ" weggelassen wird (vgl. Urk. 34 S. 7 Rz 23 f.) und das Substantiv einen grundsätzlich positiven Begriffsinhalt aufweist (z.B. Anlagerendite). In Ziffer 11 Absatz 2 findet sich das Adjektiv "negativ" nicht. An diesem Ergebnis ändert nichts, dass Ziffer 11 Absatz 2 festhält, relevant sei die Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz "für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit der entsprechenden Restlaufzeit". Aus dem Wortlaut der Klausel ergibt sich nach wie vor, dass von einem (am Geld- und Kapitalmarkt) erzielbaren Ertrag ausgegangen wird. Relevant für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist, was die Kundin der Bank unter dem Begriff "erzielbarer Zinssatz" versteht und nicht was der Markt effektiv hergibt (vgl. Urk. 34 S. 7 Rz 26). Offen bleiben kann bei diesem Ergebnis, ob die von der Beklagten in der Be-

schwerde erstmals eingereichten Zeitungsartikel (Urk. 30/3-6) aus novenrechtlicher Sicht überhaupt zu berücksichtigen wären (vgl. vorne I./E. 3.2.).

5.4.1. Die Beklagte rügt weiter, die vorinstanzliche Auslegung der Formulierung "[...] berechnet sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt [...]" in dem Sinne, dass höchstens der bis Ende der Laufzeit geschuldete Zins zu bezahlen sei. In der vertraglichen Vereinbarung sei nichts enthalten, was auf diese Auslegung hindeute. Insbesondere sei unklar, weshalb in dieser Formulierung eine "vertraglich vereinbarte Schadensminderungsobliegenheit" liegen solle. Die vereinbarte Regelung sei neutral gehalten. Es werde allein auf die Differenz zwischen zwei Zinssätzen abgestellt, ohne eine Ober- und eine Untergrenze für die Höhe der zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung zu definieren. Die Auslegung wäre allenfalls vertretbar, so die Beklagte, wenn von der Differenz zwischen dem bis zum Ende der Laufzeit geschuldeten Zins (also der absolut zu zahlenden Summe) und dem von ihr eingenommenen Zins die Rede wäre. Dies sei aber nicht der Fall. Die gewählte Formulierung stelle einzig auf die Zinssätze ab und lasse damit Raum für alle Arten von Differenzen, auch für eine Differenz zwischen einem positiven und einem negativen Zinssatz, der dazu führe, dass die Vorfälligkeitsentschädigung höher sei, als der kumulierte Zins bis zum Vertragsende gewesen wäre (Urk. 27 S. 11 Rz 32).

5.4.2. Wie dargelegt, ist unter dem Begriff "erzielbarer Zinssatz" ein Zinssatz im positiven Bereich zu verstehen. Der Passus "[...] berechnet sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt [...]" durfte und musste somit dahingehend verstanden werden, dass sich die Vorfälligkeitsentschädigung aus der Differenz von zwei Erträgen berechnet. Insoweit kann auch von einer Schadensminderungspflicht der Beklagten gesprochen werden. Die Bank hat vom Zinsertrag, den ihr die Klägerin bis zum Ende der Laufzeit der Festhypothek schuldet, den Zinsertrag zu subtrahieren, welchen sie durch die Wiederanlage des frühzeitig zurück erhaltenen Kapitals am Geld- oder Kapitalmarkt erzielen kann. Die Vorinstanz nahm in diesem Zusammenhang denn auch

Bezug auf ihre rechtlichen Ausführungen unter Erwägung 2.2. (vgl. Urk. 28 S. 5 f.), wo sie das Urteil des Bezirksgericht Zürichs vom 28. September 2018 dahingehend zitiert, dass sich die vertraglich vereinbarte Regelung zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Bankenpraxis am Konzept von Schaden und Schadenminderungsobliegenheit orientiere, indem der vertraglich geschuldete Zins um den sogenannten Wiederanlagesatz reduziert werde. Dadurch werde die Höhe der zu leistenden Entschädigung der Höhe des mutmasslich tatsächlich erlittenen Schadens angenähert und das Prinzip der Schadenminderungsobliegenheit wirke sich auf diese Weise dennoch auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung aus, jedoch aufgrund einer Parteivereinbarung und nicht von Gesetzes wegen.

5.5.1. Entgegen der Ansicht der Beklagten (Urk. 27 S. 12 Rz 34) ist von Bedeutung, ob die Klägerin bei Vertragsschluss mit der Einführung von Negativzinsen rechnen musste, da diese bereits Thema in der Presse waren. Die Kenntnis dieser Tatsache hat einen Einfluss auf die Auslegung des an sich klaren Wortlauts (vgl. vorne II./E. 4.4.2.2.). Die Beklagte macht in diesem Zusammenhang geltend, entgegen der Ansicht der Vorinstanz dürfe nicht auf den Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kreditvertrages, welcher das Kreditreglement zum integralen Vertragsbestandteil erklärt habe, abgestellt werden. Vielmehr sei, wie von ihr bereits vor Vorinstanz geltend gemacht (vgl. Urk. 16 S. 17 Rz 69), der Zeitpunkt massgebend, in dem das Reglement für die Klägerin relevant geworden sei. Abzustellen sei auf den Moment, in dem die Klägerin mit ihr die Laufzeit der aktuellen Festhypothek vereinbart habe. Dies sei mit der Produktvereinbarung vom Oktober 2013 geschehen (Urk. 27 S. 12 Rz 35).

5.5.2. Für die Auslegung von Vertragsklauseln nach dem Vertrauensprinzip ist der Zeitpunkt massgeblich, in dem sie abgeschlossen wurden (vgl. vorne II./E. 4.4.2.2.; BGer 8C_99/2017 E. 5.1; BGer 4A_596/2018 vom 7.5.2019, E. 3.5.4). Die Parteien schlossen am 16. November 2011 einen Kreditvertrag mit einer Kreditlimite von Fr. 330'000.– ab, wobei die Liegenschaft in D._____ als Sicherheit dienen sollte. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beklagten und das Kreditreglement bildeten einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages

(Urk. 4/3 "Vertragliche Grundlagen"). Die Parteien vereinbarten im Kreditvertrag weiter, dass die Nutzung der Kreditlimite in einer Produktvereinbarung geregelt werde (Urk. 4/3 "Vertragliche Grundlagen"). Die entsprechende Einigung wurde in der Produktvereinbarung vom 16. November 2011 festgehalten (Urk. 16 S. 5 Rz 8; Urk. 17/1). Mit der Produktvereinbarung vom 10. Oktober 2013 reduzierten die Parteien die Kreditlimite von Fr. 330'000.– auf Fr. 260'000.– (Urk. 4/2). Diese Produktvereinbarung ersetzte zwar sämtliche bisherigen Produktvereinbarungen zur Finanzierung der Liegenschaft in D._____ (vgl. Urk. 4/3 S. 2), hingegen wurden dadurch weder der Kreditvertrag vom 16. November 2011 noch das Kreditreglement geändert. Es wurden nur die "Konditionen für die Nutzung der Kreditlimite" (neu) geregelt. Die restlichen vertraglichen Regelungen blieben von der Produktvereinbarung unberührt (vgl. Urk. 34 S. 9 Rz 33). Relevant ist vorliegend daher das Verständnis der Klägerin im Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrages am 16. November 2011. Dazumal musste die Klägerin nicht mit der Auferlegung von Negativzinsen rechnen (vgl. Urk. 28 S. 9 E. 3.3.2.).

5.6. Da ein eindeutiges Auslegungsergebnis vorliegt, gelangt - wie von der Vorinstanz korrekt angeführt (Urk. 28 S. 9 Rz 3.4., vgl. vorne II./E. 3) - die Unklarheitsregel nicht zur Anwendung. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich (vgl. Urk. 27 S. 12 Rz 36; Urk. 34 S. 9 f. Rz 38 f.).

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die von der Beklagten erhobenen Rügen unbegründet sind. Die Beschwerde ist abzuweisen.

III.

Die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren sind in Anwendung von § 4 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 450.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind sie der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie werden aus dem geleisteten Vorschuss bezogen. Die Beklagte hat der Klägerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine volle Parteientschädigung von Fr. 330.–

zuzüglich Fr. 25.40 (7.7 % Mehrwertsteuer), mithin Fr. 355.40 zu bezahlen (§ 4 Abs. 1, § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 und 2 AnwGebV).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 450.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beklagten auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 355.40 zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) Art. 82 ff. (Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'999.20. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 22. August 2019

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. L. Hunziker Schnider

lic. iur. R. Blesi Keller

versandt am:
am