

GENERELLE HINWEISE ZUM WOHNIMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

Indexiert verzinster Wohnimmobilienkredit

- **Variante mit indexierter Verzinsung (Bezugsparameter Euribor)**
- **Variante mit variablem Zinssatz mit gleichbleibenden Raten und veränderlicher Laufzeit**
- **Variante mit fixer Verzinsung (Bezugsparameter IRS)**
- **Variante mit indexierter Verzinsung (Bezugsparameter Leitzinssatz der EZB für den Erwerb, Bau und Sanierung der Hauptwohnung (G.D. 185/2008)**

INFORMATIONEN ZUR BANK

CASSA RAIFFEISEN VAL BADIA - Genossenschaft

Str. Col Alt 16 - 39033 - Corvara

Tel.: 0471/831400

E-Mail: valbadia@raiffeisen.it

PEC: pec08010@raiffeisen-legalmail.it

Webseite: www.raiffeisen.it/valbadia

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis bei der Banca d'Italia: 4728.

Dem Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken und dem Nationalen Garantiefonds laut Art. 62 G.v.D. Nr. 415/96 angeschlossen.

Mitglied des institutsbezogenen Sicherungssystems Raiffeisen Südtirol IPS.

WAS IST DER WOHNIMMOBILIENKREDIT

Der Wohnimmobilienkredit ist eine mittel-langfristige Finanzierung. Die Laufzeit bewegt sich generell zwischen 18 Monaten bis 25 Jahren. In der Regel wird es für den Erwerb, die Sanierung oder den Bau einer Immobilie aufgenommen. Es kann aber auch aufgenommen werden, um für diese Zwecke aufgenommene Darlehen zu ersetzen oder zu refinanzieren. Der Wohnimmobilienkredit kann durch Hypothek auf Immobilien abgesichert werden, das dann als "Hypothekarkredit" bezeichnet wird. Der Kunde tilgt das Darlehen durch Raten zu bestimmten Fälligkeiten, die Kapital und Zinsen umfassen, unter Anwendung eines festen, variablen (indexierten), gemischten oder aus zwei Sätzen kombinierten Zinssatzes. Die Raten können Monats-, Vierteljahres-, Halbjahres- oder Jahresraten sein.

ARTEN VON WOHNIMMOBILIENKREDITEN UND IHRE RISIKEN

Finanzierung mit festem Zinssatz

Während der gesamten Laufzeit des Darlehens bleibt sowohl der Zinssatz als auch der Ratenbetrag unverändert aufrecht. Der Nachteil besteht darin, dass von einem möglichen Rückgang der Marktzinsen nicht profitiert werden kann. Der Festzins ist für denjenigen interessant, der vom Vertragsabschluss an Gewissheit haben will über die Höhe des Zinssatzes, des Ratenbetrages und des Gesamtbetrages der Schuld, die getilgt werden muss, und zwar unabhängig von einer Änderung der Marktbedingungen.

Finanzierung mit variablem (indexiertem) Zinssatz

Der Zinssatz, wie er zu Beginn gilt, kann sich zu den vereinbarten Fälligkeiten entsprechend der Entwicklung eines oder mehrerer Referenzwerte, die im Vertrag angeführt sind, ändern (beispielsweise Euribor, Eurirs usw.).

Das Hauptrisiko besteht in der nicht vorhersehbaren und erheblichen Erhöhung des Ratenbetrages oder der Anzahl der Raten, die sich aufgrund der Erhöhung des periodisch erhobenen Referenzwertes ergibt.

Die variable Verzinsung ist für denjenigen interessant, der Sätze wünscht, die sich entsprechend der Marktentwicklung ändern und der in der Lage ist, eine mögliche Erhöhung der Raten zu verkraften.

Finanzierung mit gleichbleibenden Raten und veränderlicher Laufzeit

Dieses Darlehen sieht einen Zinssatz vor, der veränderlich ist und an die Entwicklung eines Referenzzinssatzes gebunden. Auf diesen Referenzzinssatz wird ein Aufschlag (Spread) festgelegt. Die Höhe des Zinssatzes hängt somit

von der Entwicklung des Referenzzinssatzes ab, nicht vom Willen der Parteien. Der Darlehensnehmer zahlt einen Zins, der kontinuierlich den Veränderungen des Marktes angepasst wird. Die Änderung des Zinssatzes wirkt sich aber nicht auf die Höhe der Rate, sondern auf die Laufzeit des Darlehens aus, da die Höhe der Rate in jedem Fall unverändert bleibt. Der Verlängerungszeitraum beträgt maximal 5 Jahre. Die Laufzeit ändert sich auf Grund steigender bzw. fallender Zinsen, daher muss der Kunde mehr bzw. weniger Raten bezahlen, als bei Vertragsunterschrift definiert wurden und die Genehmigung des Kreditantrages erfolgt bereits auf die längst mögliche Laufzeit.

Der Kreditantrag muss unter Berücksichtigung der maximal möglichen Laufzeit, also zusätzlich eventueller Verlängerung, bewertet werden.

Bei dieser Darlehensform unterscheidet man zwischen 2 unterschiedlichen Abwicklungsformen:

1. „Maxirate am Ende“:

Sollte die Zinsentwicklung so sein, dass am Ende der maximalen Laufzeit (vereinbarte LZ + ev.

Verlängerungszeitraum) noch eine Restschuld besteht, so wird diese auf die letzte Tilgungsrate aufgerechnet und in einer einmaligen Zahlung getilgt.

2. „Erhöhung der Rate“:

Sollte die Zinsentwicklung so sein, dass am Ende der maximalen Laufzeit noch eine Restschuld besteht, so wird die Rate automatisch über die gesamte Restlaufzeit so weit erhöht, dass am Ende der maximalen Laufzeit keine Schuld mehr besteht. Bei Auswahl dieser Variante, wird im Vertrag eine dementsprechende Klausel eingebaut.

Sollten die Raten auf Grund stark steigender Zinsen angehoben worden sein, die Zinsen aber in einem zweiten Moment wieder fallen, so wird auch die Rate wieder reduziert. Eine eventuelle Reduzierung erfolgt maximal bis zum bei Vertragsabschluss festgelegten Ratenbetrag.

An den Leitzinssatz der EZB indexiertes Darlehen

Der Zinssatz, wie er zu Beginn gilt, kann sich zu den vereinbarten Fälligkeiten entsprechend der Entwicklung des Leitzinssatzes der EZB, ändern.

Das Hauptrisiko besteht in der nicht vorhersehbaren Entwicklung des Ratenbetrages oder der Anzahl der Raten.

Die variable Verzinsung ist für denjenigen interessant, der Sätze wünscht, die sich entsprechend der Marktentwicklung ändern und der in der Lage ist, eine mögliche Erhöhung der Raten zu verkraften.

Besondere mit der Typologie des Vertrages verbundene Risiken

Es gelangt ein Mindestzinssatz in der jeweils vereinbarten Höhe zur Anwendung. Fällt der Referenzzinssatz unter null, kommt der jeweils vereinbarte Spread als Zinssatz zur Anwendung

Wollen Sie mehr wissen:

Der Leitfaden: „**Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten**“ steht Ihnen bei der Auswahl als Orientierungshilfe auf der Internet-Seite www.bancaditalia.it sowie in den Niederlassungen und auf der Internet-Seite der Bank <https://www.raiffeisen.it/val-badia/mia-banca/transparenz.html> zur Verfügung.

DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

An Euribor indexiertes Hypothekendarlehen (evtl. auch mit gleichbleibender Rate und veränderlicher Laufzeit):

TAEG 8,538%, berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit von 25 Jahren, mit halbjährlicher Rate von Euro 4.457,45. Gesamtkosten des Kredits: 119.704,56 Euro - Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 219.704,56 Euro.

Hypothekendarlehen mit fixer Verzinsung (Bezugsparameter IRS):

TAEG 8,913%, berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit von 10 Jahren, mit halbjährlicher Rate von Euro 7.196,23. Gesamtkosten des Kredits: 40.757,56 Euro - Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 140.757,56 Euro.

An den Leitzinssatz der EZB indexiertes Hypothekendarlehen:

TAEG 8,538%, berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit von 25 Jahren, mit halbjährlicher Rate von Euro 4.457,45. Gesamtkosten des Kredits: 119.704,56 Euro - Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 219.704,56 Euro.

Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage des Nominalzinssatzes von 7,50%, auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit von 25 Jahren, mit halbjährlicher Rate und bei Berücksichtigung der folgenden Nebenkosten: zu den einmaligen Spesen zählen Bearbeitungsgebühren 0,80%, Schätzung 700,00 Euro, Ersatzsteuer 0,25%, zu den Spesen bei Fälligkeit der Rate zählen Inkassogebühr 5,00 Euro und Fälligkeitsanzeige 1,30 Euro, hingegen zu den jährlichen Spesen zählen Transparenzmitteilungsspesen 0,80 Euro, sowie Kosten für die Kontounfallversicherung von 11,50 Euro und für die Brandschutzversicherung von 500,00 Euro.

Neben dem TAEG können andere Kosten anfallen, wie Notarspesen und Spesen für die Einverleibung der Hypothek. Bei Darlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz stellt der TAEG einen rein indikativen Wert dar, da er aufgrund der Entwicklung des Referenzwertes Änderungen erfahren kann.

PREIS	
Finanzierbarer Höchstbetrag	Nicht mehr als 80% des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie. Für Darlehen mit fixem Zinssatz: 250.000,00 Euro.
Laufzeit	Von 18 Monaten bis 25 Jahren für indexiert verzinste Darlehen, sei es mit Parameter „Euribor“ als auch mit Parameter „Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank“, sowie für fix verzinste Darlehen mit Neuverhandlung nach 10 Jahren. Von 18 Monaten bis 10 Jahren für fix verzinste Darlehen ohne Neuverhandlung.
Sicherstellungen, die akzeptiert werden	- Hypothek auf Wohnimmobilie in Italien. Zur hypothekarischen Besicherung ist die Schätzung der gegenständlichen Immobilie notwendig. Die Kosten der Schätzung werden in der Sektion „Spesen“ angeführt. - Bürgschaft. - Pfand.
Erhältliche Währungen	Nur Euro.
Zinssätze	
Jährlicher Nominalzinssatz	Euribor 6 Monate/360 Tage aufgerundet auf den nächsten ¼ Prozentpunkt + max. 7,50 % Spread. Alternative Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank + max. 7,50% Spread (Endzinssatz mindestens 3,5%). Der Zinssatz wird zeitgleich mit der Änderung des Leitzinssatzes der Europäischen Zentralbank angepasst. Für Darlehen mit fixem Zinssatz IRS-Brief , gemäß Laufzeit des Vertrages + Aufrundung auf das nächste 1/4 + max. 7,50% Spread. Für die Zinsberechnung dient das Geschäftsjahr. Der auf den einzelnen Vertrag angewandte indexierte Zinssatz kann aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes bei Vertragsabschluss ein anderer sein.
Referenzwert	Je nach Wahl des Kunden: • Euribor 6 Monate/360 Tage %Durchschnitt Vormonat • IRS-Brief 10Y/6M • Leitzinssatz EZB Fällt der Referenzzinssatz unter null, kommt der vereinbarte Spread als Zinssatz zur Anwendung. Für den Fall, dass der Referenzzinssatz nicht mehr wie heute erhoben wird, vereinbaren die Parteien, dass als Ersatzreferenzzinssatz jener zur Anwendung kommt, der von der Bank anhand ihres Notfallplans gemäß Art. 28 (2) EU-Verordnung 2016/1011 bestimmt wird. Der Spread und die Rundung bleiben unverändert. Der genannte Notfallplan ist auf der Internetseite der Bank veröffentlicht und abrufbar.
Periodizität der Anpassung an den Referenzzinssatz	„Euribor 3 Monate/360 Tage“: Trimestrale Anpassung am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines jeden Jahres. „Euribor 6 Monate/360 Tage“: Semestrale Anpassung am 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres, oder 01.03. und 01.09. eines jeden Jahres, oder 01.04. und 01.10. eines jeden Jahres.
Spread/Aufschlag auf Parameter Euribor	Bis maximal 7,50 Prozentpunkte.
Spread/Aufschlag auf Parameter EZB	Bis maximal 7,50 Prozentpunkte.
Spread/Aufschlag auf Parameter IRS	Bis maximal 7,50 Prozentpunkte.
Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet	3,50 Prozent
Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht überschreitet	

Zinssatz für die Voramortisation	Gültiger Zinssatz wie bei der gewöhnlichen Amortisation.
Schwelle, die der Zinssatz für die Voramortisation nicht unterschreitet	3,50 Prozent
Schwelle, die der Zinssatz für die Voramortisation nicht überschreitet	
Verzugszinssatz	Der zum Zeitpunkt des Verzuges gültige Zinssatz zuzüglich 4 Prozentpunkte, jedenfalls ausschließlich im Rahmen der vom Wuchergesetz Nr. 108/1996 vorgesehenen Maximallimits.
Spesen	
Spesen für den Vertragsabschluss	
Kreditbearbeitungsgebühr	0,80% Mindestbetrag 150,00 Euro
Anderes	
Spesen für die Verwaltung der Vertragsbeziehung	
Verwaltung der Akte	
Einzug der Rate	Euro 5,00 semestrale Rate Euro 3,00 monatl./trimestr. Rate Euro 1,50 wenn Dauerauftrag Nach Vereinbarung entweder durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung.
Übersendung von Mitteilungen	
Transparenzmitteilung in Papierform	Euro 0,80
Versandspesen	Euro 0,80
Postspesen	Gemäß geltender Tarifordnung
Mahnspesen	Euro 1,30
Übernahme Schuld aus dem Darlehen	
Bearbeitungsgebühr für die Verlängerung u./o. Änderung des Tilgungsplanes / Aussetzung der Zahlung von Darlehensraten	Euro 100,00
Anderes	
Übernahme einer bereits bestehenden Schuldposition (Schenkungs, Erbschaft, Unternehmensübertragung usw.)	Euro 300,00
Änderung Sicherstellungen	Euro 150,00
Erstellung Zinsbescheinigung	Euro 0,00
Umwandlung der Gesellschaftsform	Euro 100,00
Spesenrückvergütung für die Freistellung der Hypothek u./od. notarielle Urkunde für die Zustimmung der Hypothekenlöschung	Euro 150,00 im Hauptsitz Euro 300,00 außerhalb der Bank
Spesenrückvergütung für nicht liquidierte Darlehen	Euro 150,00
Tilgungsplan	
Art der Tilgung	Französisch
Art der Rate	Lt. Vereinbarung mit Kunden: - Gleichbleibend und veränderlicher Laufzeit; - Sinkend bei sinkenden Zinsen, steigend bei steigenden Zinsen.
Periodizität der Rate	Lt. Vereinbarung mit Kunden: - Monatlich / Trimestral / Semestral.

LETZTE ERHEBUNGEN DES REFERENZZINSSATZES

Datum	Wert Euribor 6M/360T Durchschnitt Vormonat	Wert IRS-Brief 10Y/6M
31.12.2025	2,139	2,93
31.03.2026	2,288	3,10
30.06.2026	2,590	2,92
30.09.2026	2,892	3,68

Datum	Wert Leitzinssatz EZB
11.06.2025	2,15
11.06.2025	2,15
17.06.2026	2,40
16.09.2026	2,65

Vor Abschluss des Vertrages ist es angebracht, den personalisierten Tilgungsplan zu prüfen, der im Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS-Merkblatt) enthalten ist.

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES – an Euribor indexiert

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 100.000,00	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte erhöht (*)	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte vermindert (*) (**)
6,75%	10	€ 1.148,27	€ 1.253,29	€ 1.048,50
6,75%	15	€ 884,94	€ 999,49	€ 777,87
6,75%	20	€ 760,39	€ 883,75	€ 646,26
6,75%	25	€ 690,94	€ 822,18	€ 570,15

(*) Gilt nur für Darlehen, die beim Abschluss eine variable Größe vorsehen.

(**) Vorausgesetzt, es gilt kein Mindestzinssatz.

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES – an EZB indexiert

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 100.000,00	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte erhöht (*)	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte vermindert (*) (**)
7,50%	10	€ 1.187,04	€ 1.294,00	€ 1.085,29
7,50%	15	€ 927,05	€ 1.044,25	€ 817,12
7,50%	20	€ 805,63	€ 932,17	€ 687,92
7,50%	25	€ 739,03	€ 873,73	€ 614,12

(*) Gilt nur für Darlehen, die beim Abschluss eine variable Größe vorsehen.

(**) Vorausgesetzt, es gilt kein Mindestzinssatz.

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES – fixe Verzinsung

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 100.000,00
7,50%	10	€ 1.187,04

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES BEI DARLEHEN MIT KONSTANTER RATE UND VARIABLEM LAUFZEIT (MAXIRATE AM ENDE / ERHÖHUNG DER RATE)

Fixierte Rate	920
Laufzeit	240
max. Verl.	60
max. LZ	300

Maxirate am Ende						Erhöhung der Rate					
#	Rate	ZS	ZINSEN	KAPITAL	RESTKAPITAL	#	Rate	ZS	ZINSEN	KAPITAL	RESTKAPITAL
					200.000,00						200.000,00
1	920,00	1,00%	166,67	753,33	199.246,67	1	920,00	1,00%	166,67	753,33	199.246,67
2	920,00	3,00%	498,12	421,88	198.824,78	2	946,98	3,00%	498,12	448,86	198.797,80
3	920,00	3,00%	497,06	422,94	198.401,85	3	946,98	3,00%	496,99	449,99	198.347,82
4	920,00	3,00%	496,00	424,00	197.977,85	4	946,98	3,00%	495,87	451,11	197.896,71
5	920,00	3,00%	494,94	425,06	197.552,79	5	946,98	3,00%	494,74	452,24	197.444,47
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
299	920,00	3,00%	34,37	885,63	12.861,31	299	946,98	3,00%	4,71	942,27	941,72
300	12.893,47	3,00%	32,15	12.861,31		300	944,08	3,00%	2,35	941,72	-

Der durchschnittliche globale Effektivzinssatz (Tasso Effettivo Globale Medio – TEGM), der im Art. 2 des Wuchergesetzes (Gesetz Nr. 108/1996) vorgesehen ist, kann in einer Niederlassung oder auf der Webseite (www.raiffeisen.it/valbadia) abgefragt werden.

Zusatzdienstleistungen

Als Zusatzdienstleistung bietet die Bank dem Kunden bei Abschluss des Vertrages den Abschluss einer Kontounfallversicherung an. Diese Versicherung wird bei entsprechendem Auftrag des Kunden von der Bank mit der Versicherungsgesellschaft Assimoco SpA abgeschlossen. Die Prämie dafür beträgt derzeit Euro 11,50. Versichert sind Unfälle, die den Tod oder die dauernde Invalidität und die dadurch bedingte Erwerbsunfähigkeit von mindestens 50% zur Folge haben. Die Versicherungsleistung richtet sich nach dem Kontostand. Die Auszahlung aufgrund eines Unfalles erfolgt durch das Schadenbüro der Versicherungsgesellschaft Assimoco, De-Lai-Str. 16 - 39100 Bozen, Tel. 0471-307500, E-Mail clsbolzano@assimoco.it. Detaillierte Informationen zu dieser Versicherung erfährt der Kunde im Blatt „Assimoco-Unfallversicherung für Raiffeisen-Kunden“, das in allen Filialen der Bank zur Verfügung steht.

Der Kunde kann von den in Zusammenhang mit dem Darlehen abgeschlossenen Verträgen betreffend die Zusatzdienstleistungen zurücktreten, ohne vom Darlehen selbst zurücktreten zu müssen.

Andere zu tragende Kosten, welche nicht im TAEG eingeschlossen sind

Verzugszinssatz	Im oben angegebenen Ausmaß.
Notarspesen	Anfallende Spesen. Falls die Beglaubigung der Unterschriften in Österreich gemacht wird: 350,00 Euro + anfallende Spesen des Notars.
Versicherung der Immobilie	Brandschutz.
Registergebühr	Zu Lasten des Kunden.
Hypothekarsteuern	Zu Lasten des Kunden.
Schätzung	Anfallende Spesen des Technikers - Höchstbetrag 10.000 Euro.
Anderes	

Zeiten bis zur Auszahlung

Dauer der Kreditbearbeitung	Von 7 bis 30 Tage.
Verfügbarkeit des Betrags	- Die Darlehenssumme ist mit Vertragsabschluss effektiv verfügbar (0 Tage). - Nach Vereinbarung kann die Darlehenssumme auch nach den von der Bank festgestellten Baufortschritten ausgezahlt werden.
Anderes	

Anderes	
Fälligkeitsanzeige (EL)	Euro 1,50
Fälligkeitsanzeige (SC)	Euro 5,00
Schriftliche Zahlungsaufforderung	Euro 1,30
Mitteilung auf Papier an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für Sicherstellungen	Euro 0,80 auf Papier
Rückbehalt für Zwischenbanken-Garantiefonds	Gestaffelter Wert, je nach Laufzeit (max. 0,70 Prozent der Darlehenssumme)
Entschädigung im Falle der vorzeitigen teilweisen oder gänzlichen Tilgung des Darlehens	
Kreditbearbeitungsgebühr bei Verlängerung Darlehen	Euro 50,00
Gebühr für Freistellung Hypothek innerhalb der Gemeinde	Euro 50,00
Gebühr für Freistellung Hypothek innerhalb der Provinz	Euro 50,00
Gebühr für Freistellung Hypothek außerhalb der Provinz	Euro 50,00

Für den Fall, dass aufgrund einer besonderen Voraussetzung des Kunden Sonderkonditionen angewendet werden, kommen diese so lange zur Anwendung, als der Kunde diese Voraussetzung erfüllt. Bei Wegfall derselben können sich die genannten wirtschaftlichen Bedingungen laut vertraglicher Vereinbarung ändern.

INFORMATIONEN UND DOKUMENTE FÜR DIE PRÜFUNG DER KREDITWÜRDIGKEIT

Damit die Kreditwürdigkeitsprüfung vorgenommen werden kann, muss der der Kunde die angeführten Informationen und Dokumente innerhalb von 5 Tagen, nachdem sie von der Bank angefordert werden, liefern.

Der Kredit kann nicht gewährt werden, wenn die angeforderten Informationen und Dokumente nicht geliefert werden:

- Identitätskarte, Reisepass oder Führerschein;
- Steuernummer;
- Eventuelle Vermögensvereinbarungen zwischen Ehepartnern;
- Informationen zur Einkommenssituation für Angestellte wird eine Dienstaltersbestätigung des Arbeitgebers, mindestens ein Lohnzettel, in diesem Fall der letzte, sowie eine Kopie des CUD (oder Modell 730 oder Unico) gefordert;
- Informationen zur Einkommenssituation für Angestellte wird eine Dienstaltersbestätigung des Arbeitgebers, mindestens ein Lohnzettel, in diesem Fall der letzte, sowie eine Kopie des CUD (oder Modell 730 oder Unico) gefordert;
- Informationen zur Immobilie wie Kopie des Vorvertrags, Lageplan bzw. Grundriss, Wohnbarkeitsbescheinigung, vorausgegangener Kaufvertrag oder Erbfolgeerklärung.

Für die Kreditprüfung wird die Bank Informationen von Datenbanken verwenden.

VORZEITIGE TILGUNG, ÜBERTRAGUNG DES DARLEHENS UND BESCHWERDEN

Vorzeitige Tilgung und Rücktritt

Der Kunde kann die Finanzierung ohne Strafgebühr, Entschädigung oder Zusatzbelastung vorzeitig zur Gänze oder zum Teil tilgen. In diesem Fall hat er Anrecht auf eine entsprechende Reduzierung der Gesamtkosten des Kredits, welche jenem Betrag entspricht, der für die Restlaufzeit des Vertrages an Zinsen und Spesen geschuldet ist.

Übertragung des Darlehens

Art. 8 des Gesetzes Nr. 40 vom 2. April 2007 erleichtert und vereinfacht die Übertragung des Darlehens auf Wunsch des Kunden um damit, bei einer anderen Bank, eine Neuverhandlung der Zinsen, Dauer und andere Vertragsbedingungen zu ermöglichen.

Die Prozedur wird in drei Phasen aufgeteilt:

1. **Eröffnung der Prozedur** - Der Kunde wendet sich an die Neue Bank, die die entsprechende Prozedur durch einen elektronischen Informationsaustausch einleitet und auch schon eventuelle Termine für den Vertragsabschluss mitteilt.
2. **Mitteilung der Restschuld** - In der Regel innerhalb 10 Arbeitstage ab der elektronischen Anfrage, teilt die Ursprüngliche Bank der Neuen Bank und dem Kunden die Restschuld zum angegebenen Datum mit. Sie bestätigt damit auch den Termin für den Vertragsabschluss.
3. **Formalisierung der Übertragung** - Wird das neue Darlehen aufgrund einer positiven Bewertung der von der Ursprünglichen Bank erhaltenen Daten und Informationen durch die Neue Bank gewährt, gilt die Prozedur als formalisiert. Die Neue Bank wird nach Unterschrift des Vertrages vor dem Notar in die Gläubigerrechte, vor allem in der Hypothek zur Sicherstellung des Darlehens, eingesetzt.

Für die Übertragung der Geschäftsbeziehung fallen für den Kunden auch indirekt keine Kosten (z.B. Gebühren, Spesen, Belastungen und Strafgebühren) an. Die Rechte und Garantien, die mit dem alten Vertrag verbunden sind, bleiben aufrecht.

Höchstfristen für die Beendigung der Geschäftsbeziehung

Die Geschäftsbeziehung endet unmittelbar mit der Zahlung der geschuldeten Beträge.

Beschwerden

Der Kunde kann bei der Bank Beschwerde einreichen, auch mittels Einschreiben mit Rückantwort oder auf telematischem Wege (CASSA RAIFFEISEN VAL BADIA, Str. Col Alt 16, 39033 Corvara BZ – E-Mail-Adresse: valbadia@raiffeisen.it – PEC-Adresse: pec08010@raiffeisen-legalmail.it).

Sollte der Kunde innerhalb von 60 Tagen bzw. im Falle von Zahlungsdiensten innerhalb von 15 Bankarbeitstagen keine oder eine nicht zufriedenstellende Antwort erhalten haben, kann er binnen 12 Monaten ab Einreichung der Beschwerde einen Rekurs an das Schiedsgericht für Bank- und Finanzdienstleistungen und Operationen (ABF) stellen. Weitere Informationen über die Funktionsweise und die Verfahrensabläufe des ABF kann der Kunde auf der Homepage www.arbitrobancariofinanziario.it einsehen oder bei den Filialen der Banca d'Italia oder der Bank nachfragen.

Der Kunde kann zudem - allein oder gemeinsam mit der Bank - ein Schlichtungsverfahren einleiten, um eine Einigung zu erzielen. Genannter Schlichtungsversuch wird von der Bankenschlichtungsstelle (Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR; www.conciliatorebancario.it), angestellt.

Das Recht des Kunden, sich an die Banca d'Italia zu wenden und jederzeit ein ordentliches Gericht anzurufen, bleibt davon jedenfalls unberührt.

Sollte der Kunde beabsichtigen, das ordentliche Gericht für einen über die Auslegung und Anwendung dieses Vertrages entstehenden Streitfall anzurufen, so ist er jedenfalls verpflichtet, vorab das Verfahren bei der Bankenschlichtungsstelle - Conciliatore BancarioFinanziario gemäß Absatz 3 anzustellen oder aber die im Absatz 2 beschriebene Prozedur vor dem Schiedsgericht für Bank- und Finanzdienstleistungen und Operationen - ABF einzuleiten; dies im Sinne des Art. 5 Abs. 1-bis des Legislativdekrets Nr. 28/2010 zur verpflichtenden Mediation und bei sonstiger Unverfolgbarkeit der Klage. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der Parteien, auch nach Abschluss des Vertrages zu vereinbaren, sich an eine andere Organisation als die Bankenschlichtungsstelle - Conciliatore BancarioFinanziario, sofern in das entsprechende Register beim Justizministerium eingetragen, für die Durchführung der Mediation zu wenden. Das Mediationsverfahren wickelt sich vor der örtlich zuständigen Mediationsstelle und mit dem Beistand eines R echtsanwaltes ab.

KONSEQUENZEN DER NICHTERFÜLLUNG FÜR DEN KUNDEN

Die Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Verpflichtungen kann für den Kunden negative Konsequenzen zur Folge haben.

Im Falle des Zahlungsverzuges, beispielsweise, wendet die Bank den Verzugszinssatz an.

Im Falle einer schwerwiegenden Nichterfüllung, kann die Bank den Vertrag aufheben und Schritte einleiten, um ihre Forderung zu befriedigen. Ist die Finanzierung beispielsweise durch eine Hypothek besichert, kann die Bank die Immobilie verkaufen lassen und sich aus dem Erlös befriedigen.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Hypothek	Garantie auf einer Sache, in der Regel eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht in der Lage die Schuld zu zahlen, kann der Gläubiger die Zwangsenteignung und den Verkauf herbeiführen.
Kreditbearbeitung	Verfahren und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.
Referenzwert	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße für die Bestimmung des Zinssatzes.
Schätzung	Technischer Bericht, der den Wert der hypothekarisch zu belastenden Immobilie festlegt.
Tilgungsplan	Plan für die Rückzahlung des Darlehens unter Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Rate (Kapitalanteil, Zinsanteil), errechnet zum im Vertrag festgelegten Zinssatz.
"Französischer" Tilgungsplan	Der in Italien am meisten verwendete Tilgungsplan. Die Rate umfasst einen ansteigenden Kapitalanteil und einen fallenden Zinsanteil. Zu Beginn werden vor allem Zinsen gezahlt, so wie das Kapital zurückgezahlt wird, vermindert sich der Zinsbetrag und erhöht sich der Kapitalanteil.
Kapitalanteil	Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezahlten Finanzierung besteht.
Zinsanteil	Teil der Rate, die aus dem angefallenen Zins besteht.
Gleichbleibende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich.
Abnehmende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil vermindert sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.
Ansteigende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil erhöht sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.
Rückzahlung auf einmal	Das gesamte Kapital wird bei Fälligkeit auf einmal zurückgezahlt. Während der Laufzeit bestehen die Raten nur aus Zins.
Spread/Aufschlag	Aufschlag auf den Referenzwert.
Effektiver Jahreszins - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Gibt die Gesamtkosten des Darlehens auf Jahresbasis an und ist in Prozent bezogen auf den Betrag der gewährten Finanzierung ausgedrückt. Er umfasst den Zinssatz und die anderen Kostenpunkte, z.B. die Kreditbearbeitungsgebühr und die Kosten für den Rateneinzug. Einige Spesen, wie etwa die Notarkosten sind nicht enthalten.
Zinssatz für die Voramortisation	Der Satz für den Zins, der für den finanzierten Betrag in der Zeit, die vom Abschluss des Vertrages bis zur Fälligkeit der ersten Rate geht, geschuldet ist.
Jährlicher Nominalzinssatz	Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital
Verzugszinssatz	Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.

Durchschnittlicher globaler Effektivzinssatz - Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Zinssatz, der alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht wird, wie im Wuchergesetz vorgesehen. Um festzustellen, ob der Zinssatz verbotenen Zinswucher darstellt, muss unter den veröffentlichten effektiven Globalzinssätzen der für das Darlehen zutreffende ausgewählt, um ein Viertel (+25%) zuzüglich weiterer 4 Prozentpunkte erhöht und geprüft werden, ob der von der Bank verlangte Zins nicht höher ist. Der wie oben berechnete Zinssatz darf, jedenfalls den veröffentlichten effektiven Globalzinssatz + 8 Prozentpunkte nicht überschreiten.
Ersatzsteuer	Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, der baulichen Umgestaltung Sanierung der Immobilie.
Höchstzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht überschreitet.
Mindestzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht unterschreitet.
Schuldübernahme	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet, die Schuld dem Gläubiger zu zahlen. Im Falle des Darlehens verpflichtet sich der Erwerber der Liegenschaft, die durch Hypothek belastet ist, dem Gläubiger die Restschuld zu zahlen, die er "übernimmt".