INFORMATIONSBLATT

BAUSPARDARLEHEN
mit oder ohne Hypothek

INFORMATIONEN ZUR BANK

RAIFFEISENKASSE LATSCH GENOSSENSCH.
HAUPTSTRASSE 38 - 39021 - LATSCH
Tel: 0473/ 769050
Fax: 0473/ 769058
E-Mail: rk_latsch@raiffeisen.it
PEC: pec08110@raiffeisen-legalmail.it
Webseite: http://www.raiffeisen.it/latsch.html

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis bei der Banca d'Italia: 4513.8.0
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 EIN BAUSPARDARLEHEN

Das Bauspardarlehen ist eine zweckgebundene mittel-langfristige Finanzierung für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung einer in Südtirol befindlichen Erstwohnung. Das Bausparmodell verbindet die Zusatzvorsorge mit dem Bausparen und erleichtert so den Sparern, welche Mitglieder eines Rentenfonds sind, den Zugang zum Bauspardarlehen.

Die Gewährung der finanziellen Mittel nach dem Bausparmodell wird von Art. 2 Abs. 1 Buchstabe Q1) des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 vorgesehen. Die diesbezüglichen Mittel für die Finanzierung stammen vom Rotationsfond der Autonomen Provinz Bozen.

Das Bausparmodell wird von öffentlichen oder privaten Rechtsträgern aufgrund einer Vereinbarung mit der Autonomen Provinz Bozen oder mit einer von dieser beauftragten Einrichtung verwaltet.

Das Bauspardarlehen hat eine Mindestlaufzeit von 18 Monaten und 1 Tag sowie eine Höchstlaufzeit von 20 Jahren und kann hypothekarisch zu Gunsten der Bank besichert werden. Für dieses Darlehen ist ein begünstigter Fixzinssatz vorgesehen, welcher durch einen Beschluss der Landesregierung festgelegt wird und der für die gesamte Laufzeit des Darlehens unverändert bleibt.

Die Rückzahlung des Bauspardarlehens erfolgt durch Bezahlung von Raten zu bestimmten Fälligkeiten (monatlich oder halbjährlich), die sich aus einem Kapital- und einem Zinsanteil zusammensetzen.

Voraussetzungen und Pflichten der Begünstigten des Bauspardarlehens
- mindestens 5 Jahre fortwährender Wohnsitz in der Provinz Bozen;
- darf nicht älter als 65 Jahre alt sein;
- bisher noch keinen Bauspardarlehensvertrag abgeschlossen zu haben und derzeit keine weiteren Anträge um Gewährung eines Bauspardarlehens gestellt zu haben;
- muss in einem konventionierten Rentenfonds eingeschrieben sein;
- muss seit mindestens 8 Jahren in der Zusatzvorsorge eingeschrieben sein. Für Antragsteller mit einem Alter von weniger als 36 Jahren sind mindestens fünf Jahre erforderlich. Für den Fall von zwei Antragstellenden ist eine kumulierte Einschreibungsdauer von mindestens zwölf Jahren erforderlich, mit mindestens vier Jahren für jeden Antragsteller.
- der angereifte Betrag der persönlichen Zusatzrente, welcher frei von Lasten, Verbindlichkeiten, Bindungen und Auflagen ist, muss sich auf mindestens 15.000 Euro belaufen;
- die Erstwohnung muss sich in Südtirol befinden.
- die antragstellende Person darf zum Zeitpunkt der Auszahlung des Bauspardarlehens nicht Eigentümerin, nackte Eigentümerin, Inhaberin des Fruchtgenussrechtes oder des Wohnrechtes von Wohnimmobilien im Landesgebiet sein, auch nicht in Anteilen mit dem Ehepartner oder mit der in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Person und den Verwandten ersten Grades einer der bisher genannten Personen, falls dadurch eine Eigentumsquote von 100 Prozent erreicht wird. Ebenso dürfen der Ehepartner, die in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Person

oder die zu Lasten lebenden Kinder zum Zeitpunkt der Auszahlung des Bauspardarlehens nicht Eigentümer, nackte Eigentümer, Inhaber des Fruchtgenussrechtes oder des Wohnrechtes von Wohnimmobilien im Landesgebiet sein, auch nicht in Anteilen mit einer der in diesem Satz genannten Personen, falls dadurch eine Eigentumsquote von 100 Prozent erreicht wird. Im Falle der Wiedergewinnung, wird für die Zwecke dieses Buchstabens die Immobilie, die Gegenstand des Antrages für das Bauspardarlehen für die Wiedergewinnung ist, nicht berücksichtigt, während allfällige weitere Immobilien Berücksichtigung finden. In Hinblick auf das nackte Eigentum findet der von diesem Buchstaben vorgesehene Ausschlussgrund nur Anwendung, falls dieses Recht in den fünf Jahren vor Antragstellung mit einem Rechtsgeschäft unter Lebenden gebildet wurde. Nicht berücksichtigt wird außerdem das nackte Eigentum von höchstens einer Wohnung, welche sich im selben Gebäude jener befindet, die Gegenstand des Bauspardarlehens ist.

- Die außerhalb des Landesgebiets ausgewanderten Personen, die vor ihrer Auswanderung für mindestens fünf Jahre im Lande meldeamtlich ansässig waren und deren nicht getrennte Ehegatte/in, bzw. in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Person, die die Absicht haben, ihren Wohnsitz wieder im Lande einzurichten, sind für die Rechtswirkungen dieses Beschlusses den im Lande ansässigen Personen gleichgestellt. Für diese Personen finden die Bestimmungen laut Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe d) des Beschlusses der Landesregierung Nr. 508/2025 keine Anwendung und die Summen laut Artikel 13 Absatz 4 können, bis zum vorgesehenen Höchstbetrag, auch kumuliert einbezahlt worden sein, unter der Voraussetzung, dass der Wohnsitz außerhalb des Landesgebietes eine Dauer von mindestens drei Jahren hatte und der Antrag innerhalb von fünf Jahren ab der Wiederverlegung des Wohnsitzes im Landesgebiet gestellt wird.

Diese Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrages auf Gewährung des Bauspardarlehens bestehen. Zudem muss der Kunde zum Zwecke der Gewährung des Bauspardarlehens die gesamte Finanzierbarkeit des Kaufs- Baus - Wiedergewinnung-Projektes der Erstwohnung nachweisen.

Mit L.G. Nr. 6 vom 17.06.2025 wurde die Bindung nach Art. 39 des L.G. Nr. 9 vom 10. Juli 2018 zu den Wohnungen für Ansässige für das Bauspardarlehen vorgesehen. Der Kunde verpflichtet sich, die Bindung grundbücherlich innerhalb der vorgesehenen Fristen anmerken zu lassen, sofern die geförderte Wohnung noch nicht mit dieser Bindung belastet ist. Die fehlende Eintragung der Bindung innerhalb der obgenannten Fristen bedingt die Verpflichtung zur vorzeitigen Tilgung des Bauspardarlehens.

Die Voraussetzungen für die Gewährung des Bauspardarlehens sind im Beschluss der Landesregierung Nr. 1210 vom 20.11.2018, i.g.F., nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen, sowie vom Beschluss Nr. 508 vom 08.07.2025 geregelt. Aus dem betreffenden Beschluss der Landesregierung gehen des Weiteren die Fristen und die Verpflichtungen hervor, welche der Kunde für die Auszahlung sowie zwecks Beibehaltung des Rechts auf das Bauspardarlehen einhalten muss.

Darlehen 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.

Wollen Sie mehr wissen?
Der **"Leitfaden zum Darlehen: Das Hypothekardarlehen in einfachen Worten" - "Guida pratica al mutuo: Il mutuo per la casa in parole semplici"**, 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 zur Verfügung.

WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

WAS KOSTET DAS DARLEHEN

Effektiver Jahreszins (TAEG)

1,005%

Beispiel bei einem Nominalzinssatz von 0,700% berechnet auf 10 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro und bei Berücksichtigung der Nebenkosten wie Ausgaben für die Schätzung (1.098,00 Euro inkl. MwSt.) und Brandschutzversicherung (geschätzt 61,00 Euro).

Neben dem TAEG können andere Kosten anfallen, wie Notarspesen und Spesen für die Einverleibung der Hypothek

	POSTEN	KOSTEN	
	Maximaler finanzierbarer Betrag	Euro 250.000,00	
	Laufzeit	Maximal 20 Jahre	
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz	0,700 Prozent	
	Verzugszinssatz	der zum Zeitpunkt des Verzuges gültige Zinssatz zuzüglich 2,000 Prozentpunkte	
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	Schätzung	Wird gegebenfalls von Dritten vorgenommen – siehe Abschnitt „Weitere anfallende Kosten“. Zu Lasten des Kunden, auch wenn die Finanzierung nicht abgeschlossen wird.
		Ausgaben für den Abschluss und die Löschung von Sicherstellungen	Euro 300,00
		schriftliche Zahlungsaufforderung	Euro 20,00
	Übersendung von Mitteilungen	belegte Postgebühren	
TILGUNGSPLAN	Art der Tilgung	Französisch	
	Art der Rate	Gleichbleibende Rate	
	Periodizität der Rate	Monatlich oder halbjährlich	

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 100.000,00
0,700 %	10	863,08 €
0,700 %	15	585,39 €
0,700 %	20	446,63 €

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

ZUSATZDIENSTLEISTUNGEN

Als Zusatzdienstleistung bietet die Bank dem Kunden bei Abschluss des Vertrages den Abschluss einer Brandschutzversicherung an.

Die mit der Finanzierung verbundene Versicherungspolizze ist fakultativ und nicht unerlässlich, um das Darlehen zu den angebotenen Bedingungen zu erhalten.

Detaillierte Informationen zu den Eigenschaften und Kosten dieser Versicherungspolizze können den Unterlagen der Versicherungsgesellschaften entnommen werden.

ANDERE ZU TRAGENDE KOSTEN

Bei Vertragsabschluss muss der Kunde für die Kosten von Dienstleistungen aufkommen, die Dritte erbringen.

Notarkosten samt entsprechenden Steuern für die Eintragung der Hypothek	zu Lasten Kreditnehmer

VORZEITIGE TILGUNG UND RÜCKTRITT, ÜBERTRAGUNG DES DARLEHENS UND BESCHWERDEN

Vorzeitige Tilgung und Rücktritt
Der Kunde kann das Darlehen jederzeit ohne Voranzeige und ohne Strafgebühr, Entschädigung oder Zusatzbelastung zur Gänze oder zum Teil vorzeitig tilgen. Die vollständige Tilgung bedingt die Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Rückzahlung des gesamten Restkapitals vor Fälligkeit des Darlehens.

Übertragung des Darlehens
Wenn für die Tilgung des Darlehens eine neue Finanzierung bei einer anderen Bank/Intermediär aufgenommen wird, fallen für den Kunden auch indirekt keine Kosten (z.B. Gebühren, Spesen, Belastungen und Strafgebühren) an. Für den neuen Vertrag bleiben die Rechte und Garantien des alten Vertrages erhalten.

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 (RAIFFEISENKASSE LATSCH GENOSSENSCH., HAUPTSTRASSE 38, 39021 LATSCH, PEC08110@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK_LATSCH@RAIFFEISEN.IT, Fax: 0473/ 769058).
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.
Die vorherige Inanspruchnahme eines Verfahrens zur außergerichtlichen Streitbeilegung (Mediation bei einer beliebigen dazu ermächtigten Stelle, Mediation bei einer dazu ermächtigten und im Vertrag vereinbarten Stelle oder genanntes Verfahren beim Schiedsgericht für Bank- und Finanzdienstleistungen und Operationen-ABF) ist im Sinne des Art. 5 Abs. 1-bis des Legislativdekrets Nr. 28/2010 verpflichtend, sollte der Kunde beabsichtigen, für einen über die Auslegung und Anwendung des Vertrages entstehenden Streitfall das ordentliche Gericht anzurufen; dies bei sonstiger Unverfolgbarkeit der Klage. Das Mediationsverfahren wickelt sich vor der örtlich zuständigen Mediationsstelle und mit dem Beistand eines Rechtsanwaltes ab.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

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.
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 Notarskosten sind nicht enthalten.
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.
Jährlicher Nominalzinssatz	Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital.

Kapitalanteil	Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezahlten Finanzierung besteht.
Schätzung	Technischer Bericht, der den Wert der hypothekarisch zu belastenden Immobilie festlegt.
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".
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.
Verzugszinssatz	Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.
Zinsanteil	Teil der Rate, die aus dem angefallenen Zins besteht.