

GENERELLE HINWEISE ZUM WOHNIMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

Gültig seit: 01.01.2026

Darlehen – Wohnimmobilienkredit für Verbraucher mit Hypothek

ANGABEN ZUR BANK

Raiffeisenkasse Unterland

Genossenschaft

B. Franklinstraße 6 – 39055 Leifers

Tel.: 0471 592 500 – Fax: 0471 952 520

E-Mail: rk.unterland@raiffeisen.it Webseite: www.raiffeisen.it/unterland.html

PEC-Adresse: PEC08114@raiffeisen-legalmail.it

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis bei der Banca d'Italia Nr. 4577.3.0 – ABI-Nummer: 08114 – Eingetragen im Handelsregister Bozen, Steuernummer: 00143480218, BZ 47749 – Dem Einlagensicherungsfond der Genossenschaftsbanken angeschlossen (L.D. Nr. 659/1996) – dem Nationalen Garantiefonds angeschlossen (Art. 62 L.D. Nr.415/1996) – Mitglied des Raiffeisen Südtirol IPS.

WAS IST DER WOHNIMMOBILIENKREDIT

Der Wohnimmobilienkredit ist eine mittel-langfristige Finanzierung. Die Laufzeit bewegt sich generell zwischen 5 bis 30 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.

Darlehen mit indexiertem Zinssatz, und zwar geknüpft an den von der Europäischen Zentralbank festgelegten Leitzinssatz

Dieses Produkt beruht auf einer gesetzlichen Vorgabe (Gesetzesdekret Nr. 185/2008) und ist allein für Hypothekendarlehen vorgesehen, die für den Erwerb der Hauptwohnung abgeschlossen werden. Der Zinssatz ist variabel/indexiert und an die Entwicklung des EZB-Leitzinssatzes gebunden, wie es Art. 2 Abs. 5 des Gesetzesdekretes Nr. 185/2008 vorschreibt. Auf diesen Referenzzinssatz wird ein Aufschlag (Spread) festgelegt. Der Aufschlag (Spread) muss so festgelegt sein, dass der Gesamtzinssatz mit den anderen angebotenen Formen der Indexierung übereinstimmt („è in linea“). Die Höhe des Zinssatzes hängt somit von der Entwicklung des Referenzzinssatzes ab, nicht vom Willen der Parteien. Es gelangt ein Mindestzinssatz in der jeweils vereinbarten Höhe zur Anwendung.

Finanzierung mit variablem (indexiertem) Zinssatz

Der Zinssatz, wie er zu Beginn gilt, kann sich zu den vereinbarten Fälligkeiten entsprechend der Entwicklung eines oder mehrerer Parameter, die im Vertrag angeführt sind, 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.

Es gelangt ein Mindestzinssatz in der jeweils vereinbarten Höhe zur Anwendung.

Indexiert verzinst Finanzierung mit gleichbleibenden Raten und veränderlicher Laufzeit

Dieses Produkt sieht einen Zinssatz vor, der veränderlich und an die Entwicklung eines Referenzzinssatzes gebunden ist. Auf diesen Referenzzinssatz wird ein Aufschlag (Spread) berechnet. Die Höhe des Zinssatzes hängt somit von Entwicklung des Referenzzinssatzes ab, nicht vom Willen der Parteien. Der Darlehensnehmer zahlt einen Zins, der kontinuierlich den Veränderungen des Marktes angepasst wird. Es gelangt ein Mindestzinssatz in der jeweils vereinbarten Höhe zur Anwendung.

Die vereinbarte Höhe der einzelnen Tilgungsraten bleibt auch dann unverändert aufrecht, wenn eine Änderung des Zinssatzes eintritt. Im Falle der Erhöhung des Zinssatzes, erhöht sich dementsprechend auch die Anzahl der Tilgungsraten, wobei gilt, dass die Tilgung des Darlehens jedenfalls innerhalb der vereinbarten Höchstlaufzeit erfolgt sein muss.

Abwicklungsformen:

1. **„Maxirate am Ende“:** Sollte die Tilgung des Darlehens innerhalb der vereinbarten Höchstlaufzeit infolge der Erhöhung des Zinssatzes nicht möglich sein, so wird die zum genannten Tag noch bestehende Restschuld zusammen mit der letzten Tilgungsrate in einer einzigen Zahlung getilgt.
2. **„Erhöhung der Rate“:** Sollte die Tilgung des Darlehens innerhalb der vereinbarten Höchstlaufzeit infolge der Erhöhung des Zinssatzes nicht möglich sein, werden die restlichen Tilgungsraten entsprechend angehoben, damit die Tilgung bis dahin sichergestellt ist.

Finanzierung „indexiert verzinst mit Höchstzinssatz“ (für den Erwerb der Erstwohnung):

Durch die Entrichtung eines Spreads garantiert diese Darlehensform dem Kunden, dass der Zinssatz der Finanzierung den vertraglich festgesetzten Zinssatz nie überschreiten wird.

Je nach Verlauf einer oder mehrerer Indexparameter, die im Vertrag festgelegt werden, kann sich der anfängliche Zinssatz zu gegebenen Fälligkeiten ändern, er darf jedoch den vertraglich festgesetzten Zinssatz nie überschreiten. Die Höchstdauer für die Garantie des Höchstzinssatzes beträgt 20 Jahre, einschließlich des eventuellen Vortilgungszeitraumes. Für den Zeitraum, welcher über die ersten 20 Jahre hinausgeht, wird ein indexgebundener Zinssatz ohne Höchstzinssatz angewandt, erhöht um den Spread. Es gelangt ein Mindestzinssatz in der jeweils vereinbarten Höhe zur Anwendung.

Darlehen mit gemischtem Zinssatz:

Dieses Produkt sieht einen gemischten Zinssatz vor, der anfangs für einen bestimmten Zeitraum fix ist und dann veränderlich wird und an die Entwicklung eines Referenzzinssatzes gebunden ist. Auf den Referenzzinssatz wird ein Aufschlag (Spread) festgelegt. Die Höhe des Zinssatzes hängt somit zunächst nicht, dann aber von der Entwicklung des Referenzzinssatzes ab, nicht vom Willen der Parteien. Da es sich um einen gemischten Zinssatz handelt, ändert sich auch das Zinsrisiko je nachdem in welcher Phase sich der Darlehensnehmer gerade befindet:

- a) Gilt der fixe Zinssatz, ist dieser nicht an die Entwicklung des Marktes gekoppelt und ist es unmöglich von etwaigen fallenden Zinsen zu profitieren.
- b) Gilt der indexierte Zinssatz, ist der Zinssatz an die Entwicklung eines bestimmten Parameters gekoppelt (z.B. Euribor), sodass die Erhöhung des Referenzzinssatzes einen erhöhten finanziellen Aufwand für den Darlehensnehmer (Erhöhung des Betrags der Rate) bedingt. Es gelangt ein Mindestzinssatz in der jeweils vereinbarten Höhe zur Anwendung.

Besondere mit der Typologie des Vertrages verbundene Risiken

Bei Finanzierungen mit variablem (indexiertem) Zinssatz sowie bei Finanzierungen mit gemischtem Zinssatz gelangt ein Mindestzinssatz in der jeweils vereinbarten Höhe zur Anwendung. Falls ein Mindestzinssatz vorgesehen ist, kann der Zinssatz, sei es bei der Auszahlung als auch für die gesamte Laufzeit des Darlehens, nicht geringer sein als der vereinbarte Mindestzinssatz. Sollte der vereinbarte Zinssatz (Wert des vereinbarten Zinsparameters plus vereinbarter Spread) geringer als der Mindestzinssatz sein, so wird die Bank die Reduzierung des Zinssatzes nicht berücksichtigen und für den entsprechenden Zeitraum den Mindestzinssatz anwenden.

Falls kein Mindestzinssatz vorgesehen ist und der Referenzzinssatz unter null fällt, kommt der jeweils vereinbarte Spread als Zinssatz zur Anwendung.

Weiters:

- Das **Hypothekar-Darlehen** ist jene Finanzierung, deren Rückzahlung durch Hypothekenbestellung auf Liegenschaften abgesichert ist. Die Rückzahlung erfolgt mittels der periodischen Bezahlung von Raten, die Kapital und Zinsen beinhalten.
Die eventuelle mittel-langfristige Laufzeit der Finanzierung (über 18 Monate) ermöglicht die Anwendung der begünstigten Steuersätze.
Im Falle der vorzeitigen Tilgung (oder der teilweisen Rückzahlung) der Finanzierung, kann – falls im Vertrag vorgesehen – eine Vorfälligkeitsentschädigung abverlangt werden (beim **Wohnimmobilienkredit** ist keine Vorfälligkeitsentschädigung geschuldet).
- Hypothekendarlehen in Form eines **Bodenkredits**: Dieses durch Hypothekenbestellung, normalerweise 1. Grades, abgesicherte mittel-langfristige Darlehen (über 18 Monate) wird in Form eines Bodenkredits aufgenommen. Der Höchstbetrag der auszahlbaren Summe ist gleich 80% des Wertes der hypothekarisch belasteten Güter, der im Falle von ergänzenden Garantien (Bankbürgschaften, Versicherungspolizzen, usw.) bis auf 100% angehoben werden kann. Falls hypothekarische Besicherungen bereits vorhanden sind, muss der Restbetrag der vormals abgesicherten Finanzierung vom Wert der Liegenschaften abgezogen werden.
Das Darlehen in Form eines Bodenkredits erlaubt es dem Kunden, in den Genuss von einer auf die Hälfte ermäßigten Notariatsgebühr zu kommen; die mittel-langfristige Dauer der Finanzierung ermögliche des Weiteren die Anwendung der begünstigten Steuersätze. Im Falle der vorzeitigen Tilgung (oder der teilweisen Rückzahlung) der Finanzierung kann – falls im Vertrag vorgesehen – eine Vorfälligkeitsentschädigung abverlangt werden (beim **Wohnimmobilienkredit** ist keine Vorfälligkeitsentschädigung geschuldet).
- Mit dem **zweckgebundenen Darlehen** übergibt die Bank dem Darlehensnehmer einen bestimmten Geldbetrag. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, diesen Betrag in Form eines Zirkularschecks einer anderen (ursprünglich finanzierenden) Bank zu zahlen, um damit eine vorher von letzterer vergebene Finanzierung zu tilgen.
Das Darlehen ist durch die Hypothek sowie durch etwaige andere persönliche und dingliche Sicherheiten sichergestellt, die seinerzeit der Darlehensnehmer oder Dritte zugunsten der ursprünglichen Bank bestellt haben.
Damit dieses Ziel erreicht wird, muss sich der Darlehensnehmer an einen Notar wenden und ausdrücklich erklären, dass er die Bank im Sinne und für Wirkung des Art. 8 des GD Nr. 7/2007, umgewandelt mit Änderungen durch G. Nr. 40/2007, und des Art. 1202 ZGB in die Gläubigerrechte, d.h. in die Rechte und dinglichen sowie persönlichen Sicherheiten, einsetzt, die zugunsten der ursprünglichen Bank anlässlich der Vergabe der Finanzierung eingeräumt wurden.

Wollen Sie mehr wissen:

Der "**Leitfaden: „Comprare und casa: Il mutuo ipotecario 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 (www.raiffeisen.it/unterland.html) zur Verfügung.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen für das Darlehen mit FIXEM ZINSSATZ

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Gesamtkreditbetrag: 100.000,00 Euro
 Gesamtkosten des Kredits: 77.172,48 Euro
 Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag 177.172,48 Euro
Effektiver Jahreszins (TAEG): 6,695%

Beispiel berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 20 Jahren, bei einem Zinssatz von 6,000% mit einer monatlichen Rate von 716,46 Euro

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

		POSTEN	KOSTEN
		Finanzierbarer Höchstbetrag	nicht mehr als 100 % des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie
		Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: maximal 30 Jahre
		Sicherstellungen, die akzeptiert werden	- Hypothek - Bürgschaft - Pfand
ZINSSÄTZE		Jährlicher Nominalzinssatz	6,000%
		Zinssatz für Voramortisation	6,000%
		Verzugszinssatz	3,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges vertraglich gültigen Zinssatzes
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	Kreditbearbeitungsgebühr	1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro 1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro für genehmigte, nicht verwendete Kredite
		Kreditbearbeitungsgebühr bei Poolfinanzierungen:	1,500%
		Schätzung (wenn über die Bank abgewickelt)	Zu Lasten des Kunden laut Aufstellung des Gutachters Richtwerte zu den Schätzungsspesen: a) Private Wohnimmobilien: von Euro 300,00 zzgl. MwSt. bis Euro 2.000,00 zzgl. MwSt. b) Grund und Gewerbeimmobilien bis zu einem Marktwert von Euro 10.000.000,00: bis Euro 3.000,00 zzgl. MwSt. (bei einem Marktwert von > Euro 10.000.000,00 ist der Preis zu vereinbaren) c) Schätzung Baufortschritt: Euro 700,00 pro Prüfung zzgl. MwSt. Die Gutachter berechnen die Kosten für die Schätzung nach Typ oder nach Marktwert der Immobilie oder nach Höhe des Kreditbetrages
	Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte/periodische Kreditrevision	50,00 Euro
		Einzug der Rate	Durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung; 2,500 Promille der Rate mit einem Minimum von 2,00 Euro und einem Maximum von 15,00 Euro

		Versandspesen	1,10 Euro
TILGUNGS - PLAN	Art der Tilgung	Französisch oder Einmaltilgung (sog. Bullet)	
	Art der Rate	gleichbleibende Rate	
	Periodizität der Rate	monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich,	

Weitere Kosten:	
✓ Änderung von Sicherstellungen	150,00 Euro
✓ Spesen für Änderung, Freistellung, Reduzierung von Hypotheken beim Notar	250,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb der Autonomen Provinz Bozen	750,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb des Tätigkeitsgebietes der Raiffeisenkasse Unterland	250,00 Euro
✓ Kreditbearbeitungsgebühr für die Abänderung des Tilgungsplanes	0,10% auf das Restkapital mit einem Mindestbetrag von 250,00 Euro
✓ Bescheinigung für Zinsaufwendungen	10,00 Euro

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 bei einem festverzinsten Darlehen:

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 100.000,00
6,000%	20	€ 716,46

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.raiffeisen.it/Unterland.html) abgefragt werden.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen für Darlehen mit INDEXGEBUNDENEN ZINSSATZ – EZB

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Gesamtkreditbetrag: 100.000,00 Euro

Gesamtkosten des Kredits: 105.974,74 Euro

Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 205.974,74 Euro

Effektiver Jahreszins (TAEG): 8,844%

berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 20 Jahren, bei einem Zinssatz von 8,000% mit einem monatlichen Rat von 836,43 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 Parameters Änderungen erfahren kann

		POSTEN	KOSTEN
		Finanzierbarer Höchstbetrag	nicht mehr als 100 % des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie
		Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: maximal 30 Jahre
		Sicherstellungen, die akzeptiert werden	• Hypothek • Bürgschaft • Pfand
ZINSSÄTZE		Jährlicher Nominalzinssatz	8,000% jeweils gültiger Indexparameter EZB + Spread, mit Angleichung an die Änderung des EZB-Zinssatzes
		Parameter für Indexierung	jeweils gültiger Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank. 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
		Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet	5,000%
		Spread/Aufschlag	Plus 5,000 Prozentpunkte
		Zinssatz für Voramortisation	8,000 Prozent, jeweils gültiger Indexparameter EZB + Spread, mit Angleichung an die Änderung des EZB-Zinssatzes
		Verzugszinssatz	3,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges vertraglich gültigen Zinssatzes
		Kreditbearbeitungsgebühr	1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	Kreditbearbeitungsgebühr bei Poolfinanzierungen:	1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro für genehmigte, nicht verwendete Kredite
			1,500%

		Schätzung (wenn über die Bank abgewickelt)	Zu Lasten des Kunden laut Aufstellung des Gutachters Richtwerte zu den Schätzungsspesen: a) Private Wohnimmobilien: von Euro 300,00 zzgl. MwSt. bis Euro 2.000,00 zzgl. MwSt. b) Grund und Gewerbeimmobilien bis zu einem Marktwert von Euro 10.000.000,00: bis Euro 3.000,00 zzgl. MwSt. (bei einem Marktwert von > Euro 10.000.000,00 ist der Preis zu vereinbaren) c) Schätzung Baufortschritt: Euro 700,00 pro Prüfung zzgl. MwSt. Die Gutachter berechnen die Kosten für die Schätzung nach Typ oder nach Marktwert der Immobilie oder nach Höhe des Kreditbetrages
	Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte/periodische Kreditrevision	50,00 Euro
		Einzug der Rate	Durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung; Inkassogebühr pro Zahlung: 2,500 Promille der Rate mit einem Minimum von 2,00 Euro und einem Maximum von 15,00 Euro
		Versandspesen	1,10 Euro
TILGUNGS-PLAN	Art der Tilgung		französisch oder Einmaltilgung (sog. Bullet)
	Art der Rate		gleich bleibende Rate
	Periodizität der Rate		monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich

Weitere Kosten:

✓ Änderung von Sicherstellungen	150,00 Euro
✓ Spesen für Änderung, Freistellung, Reduzierung von Hypotheken beim Notar	250,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb der Autonomen Provinz Bozen	750,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb des Tätigkeitsgebietes der Raiffeisenkasse Unterland	250,00 Euro
✓ Kreditbearbeitungsgebühr für die Abänderung des Tilgungsplanes	0,10% auf das Restkapital mit einem Mindestbetrag von 250,00 Euro
✓ Bescheinigung für Zinsaufwendungen	10,00 Euro

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum	Wert
31.12.2025	2,150% Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank
31.12.2024	3,150% Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank

Vor Abschluss des Vertrages ist es angebracht, den personalisierten Tilgungsplan zu prüfen, welcher der Zusammenfassung der Bedingungen beigelegt ist.

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

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 (*)
8,000%	10	1.213,27 €	1.302,32 €	1.127,86 €
8,000%	15	955,65 €	1.061,83 €	855,42 €
8,000%	20	836,46 €	955,82 €	724,78 €
8,000%	25	771,81 €	901,89 €	650,61 €

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

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.raiffeisen.it/Unterland.html) abgefragt werden.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen für das Darlehen mit INDEXGEBUNDENEM ZINSSATZ - EURIBOR

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Gesamtkreditbetrag: 100.000,00 Euro
 Gesamtkosten des Kredits: 102.268,78 Euro
 Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 202.268,78 Euro
Effektiver Jahreszins (TAEG): 8,574%

berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 20 Jahren, bei einem Zinssatz von 7,750% mit monatlicher Rate von 820,95 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 Parameters Änderungen erfahren kann.

	POSTEN	KOSTEN
	Finanzierbarer Höchstbetrag	nicht mehr als 100 % des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie
	Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: maximal 30 Jahre
	Sicherstellungen, die akzeptiert werden	• Hypothek • Bürgschaft • Pfand
ZINSSÄTZE*	Jährlicher Nominalzinssatz	7,750 Prozent, entspricht dem "Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember 2025 aufgerundet auf den nächsten 1/4 Punkt, plus 5,500 Prozentpunkte (Spread/Aufschlag)
	Indexierungsparameter	Referenzzinssatz "Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember / Juni, bei Veröffentlichung 2,169 Prozent 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.
	Mindestzinssatz:	5,500%
	Spread/Aufschlag	Plus 5,500% Prozentpunkte
	Zinssatz für Voramortisation	7,750 Prozent, entspricht dem "Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember 2025 aufgerundet auf den nächsten 1/4 Punkt, plus 5,500 Prozentpunkte (Spread/Aufschlag)
	Verzugszinssatz	3,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges vertraglich gültigen Zinssatzes
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	Kreditbearbeitungsgebühr
		1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro 1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro für genehmigte, nicht verwendete Kredite
		Kreditbearbeitungsgebühr bei Poolfinanzierungen:
		1,500%

		Schätzung (wenn über die Bank abgewickelt)	Zu Lasten des Kunden laut Aufstellung des Gutachters Richtwerte zu den Schätzungsspesen: a) Private Wohnimmobilien: von Euro 300,00 zzgl. MwSt. bis Euro 2.000,00 zzgl. MwSt. b) Grund und Gewerbeimmobilien bis zu einem Marktwert von Euro 10.000.000,00: bis Euro 3.000,00 zzgl. MwSt. (bei einem Marktwert von > Euro 10.000.000,00 ist der Preis zu vereinbaren) c) Schätzung Baufortschritt: Euro 700,00 pro Prüfung zzgl. MwSt. Die Gutachter berechnen die Kosten für die Schätzung nach Typ oder nach Marktwert der Immobilie oder nach Höhe des Kreditbetrages
	Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte/periodische Kreditrevision	50,00 Euro
		Einzug der Rate	Durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung; 2,500 Promille der Rate mit einem Minimum von 2,00 Euro und einem Maximum von 15,00 Euro
		Versandspesen	1,10 Euro
TILGUNGS-PLAN		Art der Tilgung	französisch oder Einmaltilgung (sog. Bullet)
		Art der Rate	gleich bleibende Rate
		Periodizität der Rate	monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich.

*Für die ersten 20 Jahre kann auch eine Zinsobergrenze vorgesehen werden (s. dazu die „Wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen für das indexiert verzinste Darlehen mit Zinsobergrenze“).

Weitere Kosten:

✓ Änderung von Sicherstellungen	150,00 Euro
✓ Spesen für Änderung, Freistellung, Reduzierung von Hypotheken beim Notar	250,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb der Autonomen Provinz Bozen	750,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb des Tätigkeitsgebietes der Raiffeisenkasse Unterland	250,00 Euro
✓ Kreditbearbeitungsgebühr für die Abänderung des Tilgungsplanes	0,10% auf das Restkapital mit einem Mindestbetrag von 250,00 Euro
✓ Bescheinigung für Zinsaufwendungen	10,00 Euro

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum	Wert
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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 bei einem indexiert verzinnten Darlehen:

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 (*)
7,750 %	10	1.200,10 €	1.288,53 €	1.115,30 €
7,750 %	15	941,27 €	1.046,55 €	841,97 €
7,750 %	20	820,95 €	939,25 €	710,45 €
7,750 %	25	755,32 €	884,23 €	635,45 €

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

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.raiffeisen.it/unterland.html) abgefragt werden.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen für das Darlehen mit INDEXGEBUNDENEN ZINSSATZ – EURIBOR mit GLEICHBLEIBENDEN RATEN und VERÄNDERLICHER LAUFZEIT oder MAXIRATE AM ENDE

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Gesamtkreditbetrag: 100.000,00 Euro
 Gesamtkosten des Kredits: 102.268,78 Euro
 Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 202.268,78 Euro
Effektiver Jahreszins (TAEG): 8,574%

berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 20 Jahren, bei einem Zinssatz von 7,750% mit monatlicher Rate von 820,95 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 Parameters Änderungen erfahren kann.

		POSTEN	KOSTEN
		Finanzierbarer Höchstbetrag	nicht mehr als 100 % des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie
		Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: maximal 35 Jahre
		Sicherstellungen, die akzeptiert werden	• Hypothek • Bürgschaft • Pfand
ZINSSÄTZE		Jährlicher Nominalzinssatz	7,750 Prozent, entspricht dem "Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember 2025 aufgerundet auf den nächsten 1/4 Punkt, plus 5,500 Prozentpunkte (Spread/Aufschlag)
		Indexierungsparameter	"Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember / Juni, bei Veröffentlichung 2,169 Prozent 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.
		Mindestzinssatz:	5,500%
		Spread/Aufschlag	Plus 5,500 Prozentpunkte
		Zinssatz für Voramortisation	7,750 Prozent, entspricht dem "Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember 2025 aufgerundet auf den nächsten 1/4 Punkt, plus 5,500 Prozentpunkte (Spread/Aufschlag)
		Verzugszinssatz	3,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges vertraglich gültigen Zinssatzes
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	Kreditbearbeitungsgebühr	1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro 1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro für genehmigte, nicht verwendete Kredite
		Kreditbearbeitungsgebühr bei Poolfinanzierungen:	1,500%

		Schätzung (wenn über die Bank abgewickelt)	Zu Lasten des Kunden laut Aufstellung des Gutachters Richtwerte zu den Schätzungsspesen: a) Private Wohnimmobilien: von Euro 300,00 zzgl. MwSt. bis Euro 2.000,00 zzgl. MwSt. b) Grund und Gewerbeimmobilien bis zu einem Marktwert von Euro 10.000.000,00: bis Euro 3.000,00 zzgl. MwSt. (bei einem Marktwert von > Euro 10.000.000,00 ist der Preis zu vereinbaren) c) Schätzung Baufortschritt: Euro 700,00 pro Prüfung zzgl. MwSt. Die Gutachter berechnen die Kosten für die Schätzung nach Typ oder nach Marktwert der Immobilie oder nach Höhe des Kreditbetrages
	Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte/periodische Kreditrevision	50,00 Euro
		Einzug der Rate	Durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung; 2,500 Promille der Rate mit einem Minimum von 2,00 Euro und einem Maximum von 15,00 Euro
		Versandspesen	1,10 Euro
TILGUNGS-PLAN	Art der Tilgung		Französisch
	Art der Rate		gleichbleibende Rate
	Periodizität der Rate		monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich.

Weitere Kosten:

✓ Änderung von Sicherstellungen	150,00 Euro
✓ Spesen für Änderung, Freistellung, Reduzierung von Hypotheken beim Notar	250,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb der Autonomen Provinz Bozen	750,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb des Tätigkeitsgebietes der Raiffeisenkasse Unterland	250,00 Euro
✓ Kreditbearbeitungsgebühr für die Abänderung des Tilgungsplanes	0,10% auf das Restkapital mit einem Mindestbetrag von 250,00 Euro
✓ Bescheinigung für Zinsaufwendungen	10,00 Euro

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum	Wert
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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 bei einem indexiert verzinsten Darlehen:

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 (*)
7,750 %	10	1.200,10 €	1.288,53 €	1.115,30 €
7,750 %	15	941,27 €	1.046,55 €	841,97 €
7,750 %	20	820,95 €	939,25 €	710,45 €
7,750 %	25	755,32 €	884,23 €	635,45 €

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

Die vereinbarte Höhe der einzelnen Tilgungsraten bleibt auch dann unverändert aufrecht, wenn eine Änderung des Zinssatzes eintritt. Im Falle der Erhöhung des Zinssatzes, erhöht sich

dementsprechend auch die Anzahl der Tilgungsraten, wobei gilt, dass die Tilgung des Darlehens jedenfalls innerhalb der vereinbarten Höchstlaufzeit erfolgt sein muss.

Abwicklungsformen:

1. **„Maxirate am Ende“:** Sollte die Tilgung des Darlehens innerhalb der vereinbarten Höchstlaufzeit infolge der Erhöhung des Zinssatzes nicht möglich sein, so wird die zum genannten Tag noch bestehende Restschuld zusammen mit der letzten Tilgungsrate in einer einzigen Zahlung getilgt.
2. **„Erhöhung der Rate“:** Sollte die Tilgung des Darlehens innerhalb der vereinbarten Höchstlaufzeit infolge der Erhöhung des Zinssatzes nicht möglich sein, werden die restlichen Tilgungsraten entsprechend angehoben, damit die Tilgung bis dahin sichergestellt ist

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.raiffeisen.it/unterland.html) abgefragt werden.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen für das INDEXIERT verzinsten Darlehen mit einer ZINSOBERGRENZE (für den Erwerb der Erstwohnung)

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Gesamtkreditbetrag: 100.000,00 Euro

Gesamtkosten des Kredits: 102.268,78 Euro

Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 202.268,78 Euro

Effektiver Jahreszins (TAEG): 8,574%

berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 20 Jahren, bei einem Zinssatz von 7,750% mit monatlicher Rate von 820,95 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 Parameters Änderungen erfahren kann.

	POSTEN	KOSTEN
	Finanzierbarer Höchstbetrag	nicht mehr als 100 % des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie
	Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: maximal 20 Jahre*
	Sicherstellungen, die akzeptiert werden	• Hypothek • Bürgschaft • Pfand
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz	7,750 Prozent, entspricht dem "Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember 2025 aufgerundet auf den nächsten 1/4 Punkt, plus 5,500 Prozentpunkte (Spread/Aufschlag)
	Parameter für Indexierung	"Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember / Juni, bei Veröffentlichung 2,169 Prozent 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.
	Mindestzinssatz:	5,500%
	Laufzeit (Anzahl Jahre)	Spread
	10	5,500%
	15	5,500%
	20	5,500%
	Zinssatz für Voramortisation	7,750 Prozent, entspricht dem "Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember 2025 aufgerundet auf den nächsten 1/4 Punkt, plus 5,500 Prozentpunkte (Spread/Aufschlag)
	Verzugszinssatz	3,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges vertraglich gültigen Zinssatzes
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	Kreditbearbeitungsgebühr
		1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro 1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro für genehmigte, nicht verwendete Kredite
		Kreditbearbeitungsgebühr bei Poolfinanzierungen:
		1,500%

		Schätzung (wenn über die Bank abgewickelt)	Zu Lasten des Kunden laut Aufstellung des Gutachters Richtwerte zu den Schätzungsspesen: a) Private Wohnimmobilien: von Euro 300,00 zzgl. MwSt. bis Euro 2.000,00 zzgl. MwSt. b) Grund und Gewerbeimmobilien bis zu einem Marktwert von Euro 10.000.000,00: bis Euro 3.000,00 zzgl. MwSt. (bei einem Marktwert von > Euro 10.000.000,00 ist der Preis zu vereinbaren) c) Schätzung Baufortschritt: Euro 700,00 pro Prüfung zzgl. MwSt. Die Gutachter berechnen die Kosten für die Schätzung nach Typ oder nach Marktwert der Immobilie oder nach Höhe des Kreditbetrages
	Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte/periodische Kreditrevision	50,00 Euro
		Einzug der Rate	Durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung; 2,500 Promille der Rate mit einem Minimum von 2,00 Euro und einem Maximum von 15,00 Euro
		Versandspesen	1,10 Euro
TILGUN GS-PLAN	Art der Tilgung		Französisch oder Einmaltilgung (sog. Bullet)
	Art der Rate		gleichbleibende Rate
	Periodizität der Rate		Monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich.

*Für Hyp.-Darlehen mit Zinsobergrenze, welche die Laufzeit von 20 Jahren überschreiten (bis maximal 30 Jahren), werden für die Restlaufzeit die wirtschaftlichen Bedingungen des „indexiert verzinsten Hyp.-Darlehens - Euribor“ zur Anwendung gebracht.

Weitere Kosten:

✓ Änderung von Sicherstellungen	150,00 Euro
✓ Spesen für Änderung, Freistellung, Reduzierung von Hypotheken beim Notar	250,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb der Autonomen Provinz Bozen	750,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb des Tätigkeitsgebietes der Raiffeisenkasse Unterland	250,00 Euro
✓ Kreditbearbeitungsgebühr für die Abänderung des Tilgungsplanes	0,10% auf das Restkapital mit einem Mindestbetrag von 250,00 Euro
✓ Bescheinigung für Zinsaufwendungen	10,00 Euro

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMTERS

Datum	Wert
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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 RATENBERTAGES

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 (*)(**)
7,750 %	10	1.200,10 €	1.288,53 €	1.115,30 €
7,750 %	15	941,27 €	1.046,55 €	841,97 €
7,750 %	20	820,95 €	939,25 €	710,45 €
7,750 %	25	755,32 €	884,23 €	635,45 €

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

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.raiffeisen.it/Unterland.html) abgefragt werden.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen für das Darlehen mit GEMISCHTER VERZINSUNG

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Gesamtkreditbetrag: 100.000,00 Euro
 Gesamtkosten des Kredits: 77.172,48 Euro
 Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 177.172,48 Euro
Effektiver Jahreszins (TAEG): 6,695%

Beispiel berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 20 Jahren, bei einem Zinssatz von 6,000% mit einer monatlichen Rate von 716,46 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 Parameters Änderungen erfahren kann.

	POSTEN	KOSTEN
	Finanzierbarer Höchstbetrag	nicht mehr als 100 % des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie
	Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: maximal 30 Jahre
	Sicherstellungen, die akzeptiert werden	• Hypothek • Bürgschaft • Pfand
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz	Fixzinssatz gültig für maximal 20 Jahre: 6,000 Prozent, sodann jährlicher indexierter Nominalzinssatz: Indexparameter Euribor, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertel-Prozentpunkt zuzüglich Spread; Halbjährliche Angleichung des Zinssatzes
	Parameter für Indexierung	"Euribor 6 Monate act/365" Durchschnitt im Dezember / Juni, bei Veröffentlichung 2,169 Prozent 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.
	Mindestzinssatz:	5,500%
	Spread/Aufschlag	Plus 5,500 Prozentpunkte
	Zinssatz für Voramortisation	6,000%
	Verzugszinssatz	3,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges vertraglich gültigen Zinssatzes
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	
	Kreditbearbeitungsgebühr	1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro 1,500% mit einem Mindestbetrag von 500,00 Euro für genehmigte, nicht verwendete Kredite
	Kreditbearbeitungsgebühr bei Poolfinanzierungen:	1,500%

		Schätzung (wenn über die Bank abgewickelt)	Zu Lasten des Kunden laut Aufstellung des Gutachters Richtwerte zu den Schätzungsspesen: a) Private Wohnimmobilien: von Euro 300,00 zzgl. MwSt. bis Euro 2.000,00 zzgl. MwSt. b) Grund und Gewerbeimmobilien bis zu einem Marktwert von Euro 10.000.000,00: bis Euro 3.000,00 zzgl. MwSt. (bei einem Marktwert von > Euro 10.000.000,00 ist der Preis zu vereinbaren) c) Schätzung Baufortschritt: Euro 700,00 pro Prüfung zzgl. MwSt. Die Gutachter berechnen die Kosten für die Schätzung nach Typ oder nach Marktwert der Immobilie oder nach Höhe des Kreditbetrages
	Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte/periodische Kreditrevision	50,00 Euro
		Einzug der Rate	Durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung; 2,500 Promille der Rate mit einem Minimum von 2,00 Euro und einem Maximum von 15,00 Euro
		Versandspesen	1,10 Euro
TILGUNGS-PLAN	Art der Tilgung		Französisch oder Einmaltilgung (sog. Bullet)
	Art der Rate		gleichbleibende Rate
	Periodizität der Rate		monatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich.

Weitere Kosten:

✓ Änderung von Sicherstellungen	150,00 Euro
✓ Spesen für Änderung, Freistellung, Reduzierung von Hypotheken beim Notar	250,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb der Autonomen Provinz Bozen	750,00 Euro
✓ Zusätzliche Gebühren für Notartermine außerhalb des Tätigkeitsgebietes der Raiffeisenkasse Unterland	250,00 Euro
✓ Kreditbearbeitungsgebühr für die Abänderung des Tilgungsplanes	0,10% auf das Restkapital mit einem Mindestbetrag von 250,00 Euro
✓ Bescheinigung für Zinsaufwendungen	10,00 Euro

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum	Wert
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 100.000,00
6,000%	20	€ 716,46

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.raiffeisen.it/Unterland.html) 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 Verträge betreffend die Zusatzdienstleistungen zurücktreten, ohne vom Darlehen selbst zurücktreten zu müssen.

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

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

WEITERE ANFALLENDE KOSTEN

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

	Wenn sie über die Bank erworben wurden
Kreditbearbeitung	Rückvergütung der ausgegebenen Spesen für Kreditbearbeitung (Grundbuchsauszüge, Katasterauszüge, usw. zuzüglich Barauslagen)
Notariatskosten	Abrechnung direkt zwischen Notar und Kunde
Versicherung der Immobilie	Abrechnung der Feuerversicherung direkt zwischen Versicherung und Kunde – geschätzter Wert (dieser Wert ist stellvertretend für die gegenständliche Geschäftsbeziehung): 62,00 € pro 100.000,00 €
Weiteres	
✓ indirekte Steuer: Rückerstattung der Ersatzsteuer an die Bank im Sinne der Art. 15 u.ff. VPR Nr. 601 vom 29.09.1973	
✓ Rückvergütung Register-/Stempel-/Hypothekar- und Katastersteuern	

ZEITEN BIS ZUR AUSZAHLUNG

- ✓ **Dauer der Kreditbearbeitung:** maximal 90 Tage nach Vorlage der vollständigen Dokumentation.
- ✓ **Verfügbarkeit des Betrages:** sofort bei Vertragsabschluss außer bei Teilauszahlungen nach Baufortschritt u.ä. mehr. (nach Vereinbarung), bei **Baufinanzierungen:** Die einzelnen Auszahlungen des Darlehens werden im Laufe der Arbeiten aufgrund des festgestellten Baufortschrittes durchgeführt, und zwar nachdem der Darlehensnehmer in den Baugrund und die durchgeführten Arbeiten so viel investiert hat, dass durch gegenständliche Finanzierung die vollständige Realisierung des Projektes gesichert ist. Die Feststellung des Baufortschritts und die Bestimmung der Höhe der einzelnen Raten sind der Bank vorbehalten, die auch jederzeit berechtigt ist, die Baufortschritte sowie die Übereinstimmung des Baues mit dem Gesetz, den Urbanistikbestimmungen und dem Projekt prüfen zu lassen.

WEITERES

- ✓ Mahnspesen: 15,00 Euro,
- ✓ pro Mitteilung *auf Papier* im Sinne der Transparenzbestimmungen: 0,33 Euro,
- ✓ pro *elektronischer* Mitteilung im Sinne der Transparenzbestimmungen: 0,00 Euro,

- ✓ pro Mitteilung *auf Papier* im Sinne der Transparenzbestimmungen laut Art.118: 0,00 Euro,
- ✓ pro *elektronische* Mitteilung im Sinne der Transparenzbestimmungen laut Art.118: 0,00 Euro,
- ✓ pro Mitteilung *auf Papier* an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für geleistete Sicherheiten: 0,33 Euro pro Sicherstellung,
- ✓ pro *elektronischer* Mitteilung an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für geleistete Sicherheiten: 0,00 Euro pro Sicherstellung,
- ✓ Spesen für Abänderung Gesellschaftsbezeichnung: 25,00 Euro.
- ✓ Gebühr für Freistellung Hypothek außerhalb der Provinz Bozen: 750,00 Euro

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 Kunde die angeführten Informationen und Dokumente innerhalb von 15 Tagen, nachdem sie von der Bank angefordert werden, liefern.

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

Anagrafische Daten	Identitätskarte, Steuernummer
Dokumente bezüglich Einkommen	Steuererklärung, Lohnstreifen
Dokumente bezüglich Vermögen	Nachweis über Immobilienvermögen
Dokumente bezüglich Finanzierung	Kostenvoranschläge, technische Unterlagen

Für die Kreditprüfung greift die Bank auf Informationen zurück, die sie bei der Abfrage von Datenbanken eingeholt hat.

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

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 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 Unterland Genossenschaft, B.-Franklin-Str. 6 - 39055 Leifers oder rk.underland@raiffeisen.it oder pec08114@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.

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

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

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.
Bearbeitungsgebühren:	Spesen für die Bonitätsprüfung
“deutscher” Tilgungsplan:	Er sieht eine konstante Rate und die Zahlung des Zinses im Voraus vor, d.h. zu Beginn der Periode, in der sie anfallen. Die erste Rate besteht nur aus Zins und ist bei Einräumung des Darlehens zahlbar; die letzte Rate besteht nur aus Kapital.
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.
Ersatzsteuer:	Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, Sanierung der Immobilie.
Euribor:	Zinssatz, angewendet auf unbesicherte Interbankenkredite in Euro, der täglich als einfacher Durchschnitt, der auf eine Auswahl von Banken mit hoher Kreditwürdigkeit ermittelten Notierungen berechnet wird, welche periodisch von der

	Europäischen Bankenvereinigung ausgewählt wird (verwaltet vom European Money Market Institute).
EZB:	Leitzinssatz für Refinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank veröffentlicht auf der Homepage der Webseite www.bancaditalia.it .
Fixzinssatz:	Zinssatz der für einen Teil oder für die gesamte Laufzeit der Finanzierung unverändert bleibt.
“französischer” Tilgungsplan:	Es handelt sich dabei um den in Italien am meisten verwendeten Tilgungsplan. Dieser Tilgungsplan sieht einen wachsenden Kapitalanteil und einen sinkenden Zinsanteil vor. Am Anfang werden hauptsächlich die Zinsen abgezahlt; mit fortschreitender Rückzahlung des Kapitals sinkt die Höhe des Zinsanteils und der Kapitalanteil wächst.
Gleichbleibende Rate:	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich.
Höchstzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht überschreitet.
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.
Indexgebundener Zinssatz	Zinssatz, der sich im Verhältnis zu einem oder mehreren Indexparametern, die spezifisch im Darlehensvertrag angeführt sind, ändert.
IRS (Interest rate swap):	Referenzparameter für mittel- und langfristige Finanzierungen (veröffentlicht in der Wirtschafts- und Finanzzeitung „Il Sole 24 Ore“)
“italienischer” Tilgungsplan:	Jede Rate besteht aus einem für die gesamte Tilgungszeit gleichbleibenden Kapitalanteil sowie aus dem Zins, der sich im Laufe der Zeit vermindert.
Jährlicher Nominalzinssatz:	Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital.
Kapitalanteil:	Anteil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezählten Finanzierung besteht.
Kreditbearbeitung:	Verfahren, Formalitäten und Akten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.
Mindestzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht unterschreitet.
Parameter der Indexierung (für variabel verzinsten Darlehen)/ Bezugsparameter (für festverzinsliche Darlehen):	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße die für die Bestimmung des Zinssatzes.
Referenzwert	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße für die Bestimmung des Zinssatzes.
Rückzahlung auf einmal:	Das gesamte Kapital wird bei Fälligkeit auf einmal zurückgezahlt. Während der Laufzeit bestehen die Raten nur aus Zins.
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“.
Spread/Aufschlag:	Aufschlag auf Referenzwert

Tilgung:	Die schrittweise Rückzahlung des Kredits durch die periodische Entrichtung von Raten
Tilgungsplan:	Plan für die Rückzahlung des Kredits mit Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Raten (Kapitalanteil und Zinsanteil) sowie deren Fälligkeit, errechnet zum im Vertrag festgelegten Zinssatz.
Verzugszinssatz:	Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.
Verzugszinsen:	zusätzliche Zinsen im Falle von nicht termingerechten Ratenzahlungen
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.
Zinsanteil:	Anteil der Rate, die aus dem angefallenen Zins besteht.