

INFORMATIONSBLATT

Darlehen Bauspardarlehen

INFORMATIONEN ZUR BANK

RAIFFEISENKASSE LANA GENOSSENSCHAFT

MARIA-HILF-STR. 22 – 39011 LANA

Tel: 0473 862101

E-Mail: filialex@raikalana.it

PEC: rk.lana@pec.rolmail.net

Webseite: www.raiffeisen.it/lana

MwSt.-Nr.: 00186510210

eingetragen im Handelsregister Bozen und im Bankenverzeichnis, Mitglied des institutsbezogenen Sicherungssystems Raiffeisen Südtirol IPS, angeschlossen dem Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken und dem nationalen Garantiefonds laut Art. 62 LD Nr. 415/96 und der Aufsicht der Banca d'Italia unterstellt.

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis bei der Banca d'Italia: 3656

WAS IST EIN BAUSPARDARLEHEN

Das Bauspardarlehen ist eine mittel-langfristige Finanzierung, wobei die Laufzeit mindestens 18 Monate und einen Tag und maximal 20 Jahre beträgt. Die Mittel stammen von der Autonomen Provinz Bozen. Der Kunde, der normativ vorgesehene Voraussetzungen zu erfüllen hat, nimmt es für den Erwerb, den Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung auf. Das Bauspardarlehen kann durch Hypothek auf Immobilien abgesichert werden.

Der Kunde tilgt das Bauspardarlehen unter Anwendung eines festen Zinssatzes durch Ratenzahlung zu bestimmten Fälligkeiten, wobei die Raten Kapital und Zinsen umfassen. Die Raten können Monats- oder Halbjahresraten sein.

Voraussetzungen und Pflichten der Begünstigten des Bauspardarlehens

Zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags auf Gewährung des Bauspardarlehens muss der Kunde folgende Voraussetzungen erfüllen:

- 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;
- 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.

ARTEN VON DARLEHEN UND IHRE RISIKEN

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.

DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN

WAS KOSTET DAS DARLEHEN

Effektiver Jahreszins (TAEG)

1,814%

Berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 10 Jahren mit monatlichen Raten und einem Zinssatz von 1,000%.

Neben dem TAEG sind auch andere Kosten zu bedenken, wie die Spesen und Steuern für den Abschluss des Vertrages und die Einverleibung der Hypothek sowie die Spesen für die Versicherung der belasteten Liegenschaft.

POSTEN		KOSTEN
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Max. doppelte der angesammelten Rentenposition, allenfalls für: Einzelperson Min. Euro 15.000,00 – Max. Euro 150.000,00; Eheleute/eheähnliche Beziehung Min. Euro 30.000,00 – Max. Euro 250.000,00.
	Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: 20 Jahre
ZINSSÄTZE	Jährlicher fixer Nominalzinssatz	1,000% berechnet auf das Geschäftsjahr (360/360)
	Zinssatz für Voramortisation	1,000% berechnet auf das Geschäftsjahr (360/360)
	Verzugszinssatz	Etwaige Verzugszinsen sind keinem variablen Parameter mehr unterstellt, sondern sind auf max 3% gedeckelt (der zum Zeitpunkt des Verzuges gültige Zinssatz von 1 % zuzüglich max 2,00 Prozentpunkte).
SPESEN	Kosten für die Verwaltung	Verwaltung der Akte
		0,00 Euro
		Periodische Kreditrevision
		0,00 Euro
		Übersendung von Mitteilungen (zzgl. Postspesen)
		Transparenzmitteilung in Papierform: 1,00 Euro Transparenzmitteilung in elektronischer Form: 0,00 Euro
		Freistellung/Löschung von Hypotheken (abgeschlossen in Lana – in Anwesenheit Mitarbeiter RK Lana – bei Pigna kostenlos)
		200,00 Euro
		Freistellung/Löschung von Hypotheken (abgeschlossen innerhalb Provinz Bozen – in Anwesenheit Mitarbeiter RK Lana – bei Pigna kostenlos)
		300,00 Euro
		Freistellung/Löschung von Hypotheken (abgeschlossen außerhalb Provinz Bozen – in Anwesenheit Mitarbeiter RK Lana – bei Pigna kostenlos)
		1.100,00 Euro
		Spesen für Änderung Sicherstellung (z.B. Freistellung Hypothek/Bürgschaft auf Anfrage)
		500,00 Euro

		des Kunden, usw.)	
		Abfragen Grundbuch/Katasteramt	beim Weiterbelastung der angefallenen Spesen
TILGUNGSPLAN	Art der Tilgung		französisch
	Art der Rate		gleichbleibende Rate
	Periodizität der Rate		monatlich oder semestral

Vor Abschluss des Vertrages ist es angebracht, den personalisierten Tilgungsplan zu prüfen, der 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 (*) (**)
1,000%	10	876,04 Euro	-	-
1,000%	15	598,49 Euro	-	-
1,000%	20	459,89 Euro	-	-

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

(**) Vorausgesetzt, es gilt kein Mindestzinssatz.

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/lana abgefragt werden.

WEITERE ANFALLENDE KOSTEN

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

Notariatskosten	Verrechnung direkt zwischen Notar und Kunden
Versicherung der Immobilie	Versicherungsprämie zur ordnungsgemäßen Versicherung der hypothekarisch belasteten Immobilien sowie des Zubehörs gegen Brandschäden, Blitzschlag und Explosion für die gesamte Laufzeit des Darlehens. Für die Eigenschaften der Versicherungspolizzen können die jeweiligen Informationsblätter konsultiert werden.

- Ersatzsteuer: In der von den Steuerbestimmungen vorgesehenen Höhe
- Steuern für Eintragung der Hypothek: In der von den einschlägigen Bestimmungen vorgesehenen Höhe
- Proportionale Wechselgebühr für die Besicherung von mittel- und langfristigen Finanzierungen i.S. der Artikel 15 und 16 der VPR Nr. 601/1973: 0,1 Promille auf den Wechselbetrag

ZEITEN BIS ZUR AUSZAHLUNG

- Dauer der Kreditbearbeitung: max. 60 Tage
- Verfügbarkeit des Betrags: Die Darlehenssumme ist mit Vertragsabschluss effektiv verfügbar

ANDERES

- Spesen pro Fälligkeitsanzeige: 0,00 Euro
- Spesen pro schriftliche Zahlungsaufforderung bzw. pro Mahnung (zzgl. Postspesen): 15,00 Euro
- Spesen pro Ausstellung Bankreferenz: 20,00 Euro
- Spesen pro Aushändigung Kopie: 20,00 Euro
- Spesen pro Mitteilung auf Papier an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für Sicherstellungen: 1,00 Euro
- Spesen pro elektronische Mitteilung an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für Sicherstellungen: 0,00 Euro
- Spesen für Nachforschungen im Archiv (pro Stunde): 50,00 Euro
- Spesen für die Ausstellung der Bescheinigung zu Zinsaufwendungen: 20,00 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.

VORZEITIGE TILGUNG, 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 (Beschwerdestelle der Raiffeisenkasse Lana, Maria-Hilf-Straße Nr. 22, 39011 Lana; oder filialex@raikalana.it oder rk.lana@pec.rolmail.net). Die Bank muss innerhalb 30 Tagen antworten.

Ist der Kunde mit der Antwort nicht einverstanden oder hat er keine Antwort erhalten, kann er sich, bevor er ein Gerichtsverfahren anstrengt, wenden an:

- das Schiedsgericht für Bank- und Finanzdienstleistungen und Operationen (ABF). Informationen darüber, wie man sich an diese Stelle wendet, liefert die Homepage www.arbitrobancariofinanziario.it, die Filiale der Banca d'Italia und die Bank.

- die Bankenschlichtungsstelle (Conciliatore Bancario Finanziario); Bei Streitfällen mit der Bank kann der Kunde ein Schlichtungsverfahren einleiten, mit dem Ziel, durch einen unabhängigen Schlichter eine außergerichtliche Einigung mit der Bank zu finden. Für diesen Dienst kann sich der Kunde an die Bankenschlichtungsstelle - Conciliatore Bancario Finanziario mit Sitz in Rom wenden. Homepage www.conciliatorebancario.it.

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.
Ersatzsteuer	Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, Sanierung der Immobilie.
Gleich bleibende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich.
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.
Parameter der Indexierung (für variabel verzinsten Darlehen)/ Bezugsparameter (für festverzinsliche Darlehen)	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße für die Bestimmung des Zinssatzes.
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 den Bezugs- oder Indexierungsparameter.
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.
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.