

# GENERELLE HINWEISE ZUM WOHNIMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

**Wohnimmobilienkredit im Sinne Art. 120 BWG (auch in Form eines Bodenkredits) in Euro**

## INFORMATIONEN ZUR BANK

RAIFFEISENKASSE MARLING GEN. - MARLING

F.-INNERHOFER-STR.3 - 39020 - MARLING

Tel: 0473/447300

Fax: 0473/449506

E-Mail: [rk.marling@raiffeisen.it](mailto:rk.marling@raiffeisen.it)

PEC: [pec08134@raiffeisen-legalmail.it](mailto:pec08134@raiffeisen-legalmail.it)

Webseite: [www.raiffeisen.it/marling](http://www.raiffeisen.it/marling)

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis bei der Banca d'Italia: 3667.3.0

dem Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken und dem Nationalen Garantiefonds laut Art. 62 LD 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 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.

#### 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 Entwicklung 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 gemischtem Zinssatz

Der Zinssatz kann zu den im Vertrag vorgesehenen Fälligkeiten und Bedingungen von einem festen in einen variablen (indexierten) wechseln.

Im Vertrag ist angegeben, ob der Wechsel von der Wahl des Kunden abhängt oder nicht und nach welchen Modalitäten dies geschieht.

Vor- und Nachteile sind jene, die mit der festen und variablen Verzinsung zusammenhängen.

Die gemischte Verzinsung ist für denjenigen interessant, der sich bei Vertragsabschluss über die Art des Zinssatzes noch nicht endgültig festlegen will.

### **Darlehen mit gleichbleibenden Raten (wenn Tilgung bis zu einem bestimmten Tag nicht möglich, Erhöhung der Raten ODER Maxirata am Ende)**

Es muss in einer Anzahl im Nachhinein zahlbaren gleichbleibenden MONATLICHEN, TRIMESTRALEN, SEMESTRALEN oder JÄHRLICHEN Raten, die einen Kapitalanteil und die Zinsen einschließen, zurückerstattet werden. Die Raten sind am 30. (oder 15.) jeden Monats/ Trimesters/ Quartals/ Semesters/ Jahres/ Bimesters fällig, und die erste am Fälligkeitstag gemäß Tilgungsplan, den die Bank dem Kunden bereits ausgehändigt hat. Es gilt als vereinbart, dass die genannte Höhe der einzelnen Tilgungsraten auch dann unverändert aufrecht bleibt, 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 bis spätestens zu einer vereinbarten Fälligkeit erfolgt sein muss.

**wenn Frist für die Tilgung: entweder mit Erhöhung Raten:** Sollte die Tilgung des Darlehens bis zum genannten Tag infolge der Erhöhung des Zinssatzes nicht möglich sein, werden die restlichen Tilgungsraten entsprechend angehoben, damit die Tilgung bis dahin sichergestellt ist.

**oder mit Maxirata am Ende:** Sollte die Tilgung des Darlehens bis zum genannten Tag 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.

### **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

### **Weiters**

Beansprucht der Kreditnehmer das Darlehen in mehreren Auszahlungen - einer sogenannten Baufinanzierung - so werden die einzelnen Auszahlungen aufgrund des festgestellten Baufortschrittes durchgeführt.

Wohnbaudarlehen in Form eines Bodenkredites mit hypothekarischer Sicherstellung:

Dieses durch Hypothekenbestellung, normalerweise 1. Grades, abgesicherte mittel-langfristige Darlehen (über 18 Monate) wird als Bodenkredit aufgenommen und für die Errichtung eines Gebäudes verwendet. Der Höchstbetrag der ausbezahlbaren 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. 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 Baufortschrittes 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 Urbanistik Bestimmungen und dem Projekt prüfen zu lassen.

Die erste Rate des Darlehens wird durch Gutschrift des entsprechenden Betrages auf ein Kontokorrent ausgezahlt.

Das Bodendarlehen erlaubt es dem Kunden, in den Genuss von einer auf die Hälfte ermäßigten Notariatsgebühr zu kommen; die mittel-langfristige Dauer der Finanzierung ermöglicht des Weiteren die Anwendung der begünstigten Steuersätze.

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](http://www.bancaditalia.it) sowie in den Niederlassungen und auf der Internet-Seite der Bank zur Verfügung.

## **DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN**

### **WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN**

**Gesamtkreditbetrag: 100.000,00 Euro**

**Gesamtkosten des Kredits: 40.993,66 Euro**

**Vom Kunden zu zahlender Gesamtbetrag: 140.993,66 Euro**

**Effektiver Jahreszins (TAEG): 8,015 %**

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.

|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                  | <b>PREIS</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Finanzierbarer Höchstbetrag                                                                                                                                                      | Bei Bodenkredit:<br><br>Der Höchstbetrag der ausbezahlten 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Laufzeit                                                                                                                                                                         | Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate<br>Höchstlaufzeit: 30 Jahre                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sicherstellungen, die akzeptiert werden                                                                                                                                          | Hypothek und Bürgschaft                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Erhältliche Währungen                                                                                                                                                            | Euro                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Zinssätze</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Jährlicher Nominalzinssatz<br>N.B. Der auf den einzelnen Vertrag angewandte Zinssatz kann aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes bei Vertragsabschluss ein anderer sein | Darlehen mit festem Zinssatz                                                                                                                                                                                                                             | EurIRS 10/15/20/25/30 Jahre, Aufrundung auf den nächsten Viertelpunkt (oder Zehntelpunkt) plus maximal 4,000 Prozentpunkte Spread<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass der angewandte Zinssatz bei Vertragsabschluss aufgrund der zwischenzeitlichen Marktentwicklung vom angeführten Wert abweichen kann.                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                  | Darlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz                                                                                                                                                                                                            | durchschn. Euribor 6 Mon. 360 Tage letzter Monat/voriges Semester bzw. aufgerundet auf den nächsten Viertelpunkt (oder Zehntelpunkt) plus maximal 5,000 Prozentpunkte (Spread/Aufschlag).                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                  | Darlehen mit gemischten Zinssatz                                                                                                                                                                                                                         | 7,000 % als Startzinssatz in den ersten fünf Jahren der Tilgung, danach Euribor 6 Mon. 360 Tage aufgerundet auf das nächste Viertel (oder Zehntel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Referenzwert                                                                                                                                                                     | Darlehen mit festem Zinssatz                                                                                                                                                                                                                             | EurIRS 10 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren<br>EurIRS 15 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren, bis zu 15 Jahren<br>EurIRS 20 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als 15 Jahren, bis zu 20 Jahren<br>EurIRS 25 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als 20 Jahren, bis zu 25 Jahren<br>EurIRS 30 Jahre für Laufzeiten über 25 Jahre bis zu 30 Jahre                                                        |
|                                                                                                                                                                                  | Darlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz                                                                                                                                                                                                            | durchschn. Euribor 6 Mon. 360 Tage voriges Semester, Durchschnitt Dezember / Juni (bei Veröffentlichung 2,590 Prozent – Durchschnitt Juni 2026)<br><br>Der "durchschn. Euribor 6 Mon. 360 Tage voriges Semester." wird in der Fachpresse (im „Il Sole 24 Ore“) veröffentlicht<br><br>Wenn kein Mindestzinssatz vorgesehen ist und der Referenzzinssatz unter null fällt, kommt der vereinbarte Spread/Aufschlag als Zinssatz zur Anwendung (0,000 + 5,000 Prozentpunkte) |

|                                                        |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        |                                                                                                 | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                        | Darlehen mit gemischten Zinssatz (Parameter für die Indexierung nach Ablauf der ersten 5 Jahre) | <p>durchschn. Euribor 6 Mon. 360 Tage voriges Semester, Durchschnitt Dezember / Juni (bei Veröffentlichung 2,590 Prozent – Durchschnitt Juni 2026) plus maximal 5,000 Prozentpunkte</p> <p>Semestrale Anpassung am 01. der Monate Januar/Juli.</p> <p>Wenn kein Mindestzinssatz vorgesehen ist und der Referenzzinssatz unter null fällt, kommt der vereinbarte Spread/Aufschlag als Zinssatz zur Anwendung (0,000 + 5,000 Prozentpunkte)</p> <p>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.</p> |
| Spread/Aufschlag                                       | Darlehen mit festem Zinssatz                                                                    | Max. 4,000 Prozentpunkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                        | Darlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz                                                   | Max. 5,000 Prozentpunkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                        | Darlehen mit gemischten Zinssatz                                                                | Max. 5,000 Prozentpunkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet | Darlehen mit festem Zinssatz                                                                    | Max. 4,000 Prozent (Spread)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                        | Darlehen mit variablem (indexiertem Zinssatz)                                                   | Max. 5,000 Prozent (Spread)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                        | Darlehen mit gemischtem Zinssatz                                                                | Max. 5,000 Prozent (Spread)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zinssatz für die Voramortisation                       | Entspricht dem angewandten jährlichen Nominalzinssatz für die Tilgung des Darlehens             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verzugszinssatz                                        | der zum Zeitpunkt des Verzuges gültige Zinssatz zuzüglich 3,00%                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Spesen                                                 |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| <b>Spesen für den Vertragsabschluss</b>                                                        |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kreditbearbeitungsgebühr                                                                       | 1,00% mit einem Minimum von 100 Euro                                                      |
| Schätzung                                                                                      | Max. 3.000,00 Euro (Fremde Kosten)                                                        |
| Anderes                                                                                        | Notarspesen und Ersatzsteuer, Feuerversicherung                                           |
| <b>Spesen für die Verwaltung der Vertragsbeziehung</b>                                         |                                                                                           |
| Verwaltung der Akte                                                                            | 0,00 Euro                                                                                 |
| Einzug der Rate                                                                                | 1,50 Euro                                                                                 |
| Nach Vereinbarung entweder durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung. |                                                                                           |
| Übersendung von Mitteilungen                                                                   |                                                                                           |
| Transparenzmitteilung in Papierform                                                            | 0,00 Euro                                                                                 |
| Transparenzmitteilung am Kontoauszugsdrucker                                                   | 0,00 Euro                                                                                 |
| Versandspesen                                                                                  | 1,10 Euro                                                                                 |
| Änderung oder Reduzierung Hypothek                                                             | 500,00 Euro + Fremde Kosten                                                               |
| Übernahme Schuld aus dem Darlehen                                                              | 0,00 Euro                                                                                 |
| Aussetzung Zahlung von Darlehensraten                                                          | 0,00 Euro                                                                                 |
| Anderes                                                                                        |                                                                                           |
| Änderung Sicherstellungen                                                                      | 0,00 Euro                                                                                 |
| Erstellung Zinsbescheinigung                                                                   | 3,00 Euro                                                                                 |
| <b>Tilgungsplan</b>                                                                            |                                                                                           |
| Art der Tilgung                                                                                | Französisch                                                                               |
| Art der Rate                                                                                   | Gleichbleibend, steigend oder fallend, je nach Änderung des zugrunde liegenden Parameters |
| Periodizität der Rate                                                                          | Monatlich, trimestral oder halbjährlich                                                   |

#### LETZTE ERHEBUNGEN DES REFERENZZINSSATZES EURIRS BEI FEST VERZINSTEM DARLEHEN

| EurIRS vom 03.08.2026 | Wert    |
|-----------------------|---------|
| EurIRS 10 Jahre       | 3,190 % |
| EurIRS 15 Jahre       | 3,330 % |
| EurIRS 20 Jahre       | 3,370 % |
| EurIRS 25 Jahre       | 3,350 % |
| EurIRS 30 Jahre       | 3,300 % |

#### LETZTE ERHEBUNGEN DES REFERENZZINSSATZES EURIBOR 360 (6M) BEI INDEXIERT VERZINSTEM DARLEHEN

| Datum      | Wert    |
|------------|---------|
| 31.12.2025 | 2,139 % |
| 01.07.2026 | 2,590 % |

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 | Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte erhöht (*) | Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte vermindert (*)(**) |
|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 7,00 %               | 10                                | 1.161,08                                                   | 1.247,65                                                           | 1.078,15                                                                   |

|        |    |        |          |        |
|--------|----|--------|----------|--------|
| 7,00 % | 15 | 898,83 | 1.001,39 | 802,32 |
| 7,00 % | 20 | 775,30 | 890,28   | 668,38 |
| 7,00 % | 25 | 706,78 | 832,03   | 591,05 |

(\*) 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)**, der im Art. 2 des Wuchergesetzes (Gesetz Nr. 108/1996) vorgesehen ist, kann in einer Niederlassung oder auf der Webseite [www.raiffeisen.it/marling](http://www.raiffeisen.it/marling) 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 15,00. 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](mailto: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.

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 Versicherungsgesellschaft entnommen werden.

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

|                                              |                                                                        |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verzugszinssatz</b>                       | <b>Der zum Zeitpunkt des Verzuges gültige Zinssatz zuzüglich 3,00%</b> |
| <b>Aussetzung Zahlung von Darlehensraten</b> | <b>0,00 Euro</b>                                                       |
| <b>Notarspesen</b>                           | <b>Fremde Kosten</b>                                                   |
| <b>Versicherung der Immobilie</b>            | <b>200,00 Euro (geschätzt) im TAEG enthalten</b>                       |
| <b>Registergebühr</b>                        | <b>Wie vom Gesetz vorgesehen</b>                                       |
| <b>Hypothekarsteuern</b>                     | <b>Wie vom Gesetz vorgesehen</b>                                       |
| <b>Anderes</b>                               | <b>/</b>                                                               |

## Zeiten bis zur Auszahlung

|                             |                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Dauer der Kreditbearbeitung | 30 Tage (max.), sofern alle Dokumente vorhanden                          |
| Verfügbarkeit des Betrags)  | Die Darlehenssumme ist mit Vertragsabschluss effektiv verfügbar (0 Tage) |
| Anderes                     | /                                                                        |

## Anderes

|                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Kreditprüfung                                                                             | 0,00 Euro  |
| Fälligkeitsanzeige                                                                        | 0,00 Euro  |
| Schriftliche Zahlungsaufforderung                                                         | 10,00 Euro |
| Periodische Kreditrevision                                                                | 0,00 Euro  |
| Mitteilung auf Papier an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für Sicherstellungen | 0,00 Euro  |

|                                                                                         |                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 0,00 Euro                                                                  |
| Kreditbearbeitungsgebühr bei Verlängerung Darlehen                                      | 0,00 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.

## BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN

Der Kunde kann eine Beratungsdienstleistung von der Bank selbst in Anspruch nehmen.

| Informationen zur Beratungsdienstleistung                             |                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Für die Beratung berücksichtigte Produktpalette                       | Immobilienfinanzierungen |
| Für die Beratung zu zahlendes Entgelt                                 | Max. 400,00 Euro         |
| Dem Kreditvermittler von der Bank für die Beratung bezahlte Provision | /                        |

## 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 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.**

|                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Einkommensnachweis mittels CUD, Mod. Unico oder Mod.730 der letzten beiden Jahre                                                    |
| - Vermögensübersicht (z.B. Kontoauszüge, Auszüge Wertpapierdepot, Nachweis Immobilienbesitz, Nachweis über eventuellen Landesbeitrag) |
| - Projektunterlagen (Pläne, materielle Teilung, Katasterplan)                                                                         |
| - Dokumentation Spesen und Kosten (z.B. Kostenvoranschläge, Kaufvorvertrag)                                                           |

Für die Prüfung der Kreditwürdigkeit bedient sich die Bank der Informationen, die sie durch Abfragen von Datenbanken erlangt 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 vorzeitig 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 der Finanzierung 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 MARLING GEN. - MARLING, F.-INNERHOFER-STR.3, 39020 MARLING, pec08134@raiffeisen-legalmail.it, rk.marling@raiffeisen.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](http://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](http://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.

Im Falle einer schwerwiegenden Nichterfüllung kann sich die Bank die besicherte Immobilie ohne gerichtliches Verfahren aneignen; die Nichterfüllung ist schwerwiegend, wenn der Kunde Raten im Ausmaß von 18 Monatsraten nicht bezahlt. Ist der Wert der Immobilie, wie vom Gutachter geschätzt, oder der Erlös aus dem Verkauf derselben höher als die Restschuld, hat der Kunde Anrecht auf den Differenzbetrag. Der Erwerb der Immobilie durch die Bank kann, im Vergleich zum Verfahren vor Gericht, schneller erfolgen, weshalb die Bedingungen einer Finanzierung, welche diese Möglichkeit vorsieht, gegenüber einer Finanzierung, welche diese Möglichkeit nicht vorsieht, vorteilhafter sein könnten.

## BEGRIFFSERKLÄRUNG

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hypothek</b>                     | 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.                                                                                                   |
| <b>Kreditbearbeitung</b>            | Verfahren und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Referenzwert</b>                 | Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße für die Bestimmung des Zinssatzes.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Schätzung</b>                    | Technischer Bericht, der den Wert der hypothekarisch zu belastenden Immobilie festlegt.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tilgungsplan</b>                 | Plan für die Rückzahlung des Darlehens unter Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Rate (Kapitalanteil, Zinsanteil), errechnet zum im Vertrag festgelegten Zinssatz.                                                                                                                  |
| <b>"französischer" Tilgungsplan</b> | 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. |
| <b>"italienischer" Tilgungsplan</b> | Jede Rate besteht aus einem für die gesamte Tilgungszeit gleichbleibenden Kapitalanteil sowie aus dem Zins, der sich im Laufe der Zeit vermindert.                                                                                                                                       |
| <b>"deutscher" Tilgungsplan</b>     | 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.                                       |
| <b>Kapitalanteil</b>                | Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezahlten Finanzierung besteht.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zinsanteil</b>                   | Teil der Rate, die aus dem angefallenen Zins besteht.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Gleich bleibende Rate</b>        | Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Abnehmende Rate</b>              | Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil vermindert sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.                                                                                                                                                                                |
| <b>Ansteigende Rate</b>             | Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil erhöht sich mit dem Anstieg der                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | Anzahl der gezahlten Raten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rückzahlung auf einmal</b>                                                              | Das gesamte Kapital wird bei Fälligkeit auf einmal zurückgezahlt. Während der Laufzeit bestehen die Raten nur aus Zins.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Spread/Aufschlag</b>                                                                    | Aufschlag auf den Referenzwert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Effektiver Jahreszins - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zinssatz für die Voramortisation</b>                                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Jährlicher Nominalzinssatz</b>                                                          | Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verzugszinssatz</b>                                                                     | Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Durchschnittlicher globaler Effektivzinssatz - Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b> | 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. |
| <b>Ersatzsteuer</b>                                                                        | Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, der baulichen Umgestaltung Sanierung der Immobilie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Höchstzinssatz</b>                                                                      | Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht überschreitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Mindestzinssatz</b>                                                                     | Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht unterschreitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Schuldübernahme</b>                                                                     | Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet, die Schuld dem Gläubiger zu zahlen.<br>Im Falle des Darlehens verpflichtet sich der Erwerber der Liegenschaft, die durch Hypothek belastet ist, dem Gläubiger die Restschuld zu zahlen, die er "übernimmt".                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |