

INFORMATIONSBLATT

Darlehen Indexiert verzinsliches Hypothekendarlehen als Baufinanzierung

ANGABEN ZUR BANK

RAIFFEISENKASSE UNTERVINSCHGAU GENOSSENSCHAFT
Hauptstr. 12 - 39025 - Naturns
Tel: 0473/671671
Fax: 0473/667717
Email: rk.untervinschgau@raiffeisen.it
PEC: pec08157@raiffeisen-legalmail.it
Website: www.raiffeisen.it
Nummer der Eintragung im Bankenverzeichnis: 3680.6.0
ABI-Nummer: 08157
Eingetragen im Handelsregister Bozen, Steuernummer: 00159550219
Dem Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken angeschlossen (G.V. Nr. 659/1996)
Dem Nationalen Garantiefonds angeschlossen (Art. 62 G.V. Nr. 415/1996)
Mitglied des institutsbezogenen Sicherungssystems Raiffeisen Südtirol IPS

WAS IST EIN DARLEHEN

Das Darlehen ist eine mittel-langfristiger Finanzierung. Die Laufzeit bewegt sich in der Regel von 5 bis 20 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.

Das Darlehen kann durch Hypothek auf Immobilien abgesichert werden, das dann als „Hypothekendarlehen“ bezeichnet wird.

Der Kunde tilgt das Darlehen durch Raten zu bestimmten Fälligkeiten, die Kapital und Zinsen umfassen, unter Anwendung eines festen, variablen, gemischten oder aus zwei Sätzen kombinierten Zinssatzes.

Die Raten können Monats-, Vierteljahres-, Halbjahres- oder Jahresraten sein.

ARTEN VON DARLEHEN UND IHRE RISIKEN

Variabel verzinstes Darlehen

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.

Gemischt verzinstes Darlehen

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

Aus zwei Sätzen kombinierter Zinssatz

Das Darlehen wird in zwei Teile aufgeteilt: ein Teil mit einem festen und ein Teil mit einem variablen Zinssatz.

Der Doppel-Zinssatz ist für denjenigen interessant, der eine Zwischenlösung zwischen einem festen und einem variablen Zinssatz wünscht und so die Vor- und Nachteile eines jeden ausgleicht.

Andere Lösung

Es besteht auch die Möglichkeit der Tilgung mit gleichbleibenden Raten und veränderlicher Laufzeit – maximale Laufzeit aber immer 20 Jahre.

Besondere mit der Typologie des Vertrages verbundene Risiken

Da der Zinssatz an die Entwicklung eines bestimmten Parameters gekoppelt ist (z.B. Euribor), bedingt die Erhöhung des Referenzzinssatzes einen erhöhten finanziellen Aufwand für den Darlehensnehmer (Erhöhung des Betrags der Rate)

Wollen Sie mehr wissen:

Die **“Praktische Anleitung zum Darlehen”** – „Guida pratica al mutuo“, steht Ihnen bei der Auswahl als Orientierungshilfe auf der Internet-Seite www.bancaditalia.it sowie in den Niederlassungen und (auf der Internet-Seite) der Bank zur Verfügung.

DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN

WAS KOSTET DAS DARLEHEN

Jährlicher Effektivzins (TAEG)

8,757 %

(Kapital Euro 200.000 – 20 Jahre – monatl. Raten, Bearb.gebühr 2,00%, Ersatzsteuer 0,25%, Inkassogebühr Euro 3,50, Kontounfallversicherung Euro 11,50, Versandspesen 1,20, Zinsbestätigung 10,00, Spesen für Schätzung Euro 500,00 u. Feuerversicherung Euro 420,00)

Neben dem Effektivzins müssen die Kosten für die Steuern, für den Vertragsabschluss und die Eintragung der Hypothek sowie die Kosten für die Versicherung der belasteten Immobilie berücksichtigt werden.

	POSTEN	KOSTEN
	Finanzierbarer Höchstbetrag	z.B., nicht mehr als 80,00 % des vom Sachverständigen ermittelten Werts der Immobilie
	Laufzeit	mindestens 18 Monate maximal 20 Jahre
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz	Referenzzinssatz aufgerundet auf den nächsten ¼ Punkt + Aufschlag/Spread

		Referenzzinssatz	Euribor 3 Monate act/360 sofern >0,000 Prozent oder Euribor 6 Monate act/360 sofern >0,000 Prozent Verwalter Referenzzinssatz: The European Money Markets Institute – EMMI Der Euribor wird in der Fachpresse („II Sole 24 Ore“) veröffentlicht. 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. Der auf den einzelnen Vertrag angewandte Zinssatz kann aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes bei Vertragsabschluss ein anderer sein.
		Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet:	7,750 % Wenn kein Mindestzinssatz vorgesehen ist und der Parameter für die Indexierung unter Null fällt, kommt der vereinbarte Spread als Zinssatz zur Anwendung (0,000 Prozent + Spread).
		Spread/Aufschlag	Euribor 3 Monate act/360: + 5,250 Euribor 6 Monate act/360: + 5,000
		Periodizität der Anpassung an den Referenzzinssatz	Monatlich, trimestral oder semestral
		Zinssatz für Voramortisation	Siehe Jährlicher Nominalzinssatz
		Verzugszinssatz	Der zum Zeitpunkt des Verzuges gültige Zinssatz zuzüglich 3,00 Prozentpunkte
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss	Kreditbearbeitungsgebühr	2,00% auf Kreditbetrag Minimum 200,00 Euro
		Schätzung	Wird von Dritten vorgenommen - zu Lasten des Kunden, auch wenn die Finanzierung nicht abgeschlossen wird. Siehe Abschnitt „weitere anfallende Kosten“
		Weitere Kosten – vorvertragliche Information	Euro 0,00
	Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte	Euro 0,00
		Inkassogebühr pro Zahlung	Durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung Euro 3,50
		Spesen für Transparenzbestimmungen auf Papier	Euro 0,00
		Änderung oder Reduzierung oder Freistellung der Hypothek	Euro 500,00
		Änderung anderer Sicherstellungen	Euro 150,00
		Übernahme der Schuld aus dem Darlehen	Euro 100,00

TILGUNGSPLAN	Kreditbearbeitung bei Verlängerung	Euro 100,00
	Änderung Gesellschaft/Umschreibung pro Kunde	Euro 250,00
	Weiteres:	
	- Bearbeitungsgebühr auf bereits genehmigten Kreditbetrag bei Verzicht: - Spesen für Aushändigung von Kopien für archivierte Dokumente pro Dokument: - Spesen für Nachforschungen im Auftrag des Kunden pro Stunde:	Max. 1,00% 5,00 Euro 30,00 Euro
TILGUNGSPLAN	Art der Tilgung	Annuitäten-Tilgung (französische Methode)
	Art der Rate	Konstante Rate
	Periodizität der Rate	Monatlich, trimestral, semestral oder jährlich

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum:	Wert
Euribor 3 Monate 360 – Durchschnitt Juni 2026	2,335 %
Euribor 6 Monate 360 – Durchschnitt Juni 2026	2,590 %

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

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBERTRAGES

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 200.000,00	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	€ 2.401,21	€ 2.578,06	€ 2.231,62
7,750 %	15	€ 1.883,55	€ 2.094,11	€ 1.684,94
7,750 %	20	€ 1.642,90	€ 1.879,50	€ 1.421,92
7,750 %	25	€ 1.511,65	€ 1.769,48	€ 1.271,92

(*) 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) abgefragt werden.

NEBENLEISTUNGEN

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.

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.

Schätzung	Geschätzter Wert (dieser Wert ist stellvertretend für die gegenständliche Geschäftsbeziehung): max. 3.000 Euro zuzüglich MwSt. pro Immobilie
Notariatskosten	Zu Lasten Kreditnehmer
Feuer-Versicherung der Immobilie	Geschätzter Wert (dieser Wert ist stellvertretend für die gegenständliche Geschäftsbeziehung): 210,00 Euro pro 100.000 Euro versichertes Kapital

- Ersatzsteuer in der von den Steuerbestimmungen vorgesehenen Höhe
- Steuern für Eintragung der Hypothek: in der von den Steuerbestimmungen vorgeseh. Höhe

ZEITEN BIS ZUR AUSZAHLUNG

- Dauer der Kreditbearbeitung: 60 Tage
- Verfügbarkeit des Betrages: Die Darlehenssumme wird mit Vertragsabschluss effektiv verfügbar

WEITERES

- pro Fälligkeitsanzeige: Euro 0,00
- pro schriftliche Zahlungsaufforderung: Euro 10,00
- pro Zinsbestätigung: Euro 10,00
- pro Mitteilung auf Papier an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für Sicherstellungen: Euro 0,00
- Versandspesen: Euro 1,20

VORZEITIGE TILGUNG, ÜBERTRAGUNG DES DARLEHENS UND BESCHWERDEN

Vorzeitige Tilgung

Der Kunde kann das Darlehen ohne Strafgebühr, Entschädigung oder Zusatzbelastung vorzeitig zur Gänze oder zum Teil tilgen. Die vollständige Tilgung bedingt die Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Rückzahlung des Restkapitals – insgesamt alles – vor Fälligkeit des Darlehens.

Die Hypothekendarlehen, die nicht für den Erwerb oder die Sanierung von Wohngebäuden oder von Gebäuden für die Ausübung der wirtschaftlichen oder freiberuflichen aufgenommen werden, kann der Kunde gänzlich oder teilweise vorzeitig tilgen, wobei er einzig und allein eine allumfassende im Vertrag vorgesehene Entschädigung zahlt, die nicht höher als 1% des vorzeitig getilgten Kapitals sein darf.

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 es alten erhalten.

Höchstfristen für die Beendigung der Geschäftsbeziehung

Die Geschäftsbeziehung endet unmittelbar mit der Bezahlung der geschuldeten Beträge.

Beschwerden

Der Kunde kann bei der Bank Beschwerde einreichen, auch mittels Einschreiben mit Rückantwort oder auf telematischem Wege [RAIFFEISENKASSE UNTERVINSCHGAU GEN., HAUPTSTR.12, 39025 NATURNS, PEC: pec08157@raiffeisen-legalmail.it, E-Mail: rk.untervinschgau@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 einsehen oder bei den Filialen der Banca d'Italia oder der Bank nachfragen.

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

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

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

BEGRIFFSERKLÄRUNG

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“.
Ersatzsteuer	Steuer in Höhe von 0,25 % (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, Sanierung der Immobilie.
Hypothek	Garantie auf einer Sache, in der Regel eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht in der Lage die Schuld zu zahlen, kann der Gläubiger die Zwangsenteignung und den Verkauf herbeiführen.
Kreditbearbeitung	Verfahren und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.
Parameter der Indexierung (für variabel verzinsten Darlehen)/ Bezugsparameter (für festverzinsliche Darlehen)	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße die für die Bestimmung des Zinssatzes.
Schätzung	Technischer Bericht, der den Wert der hypothekarisch zu belastenden Immobilie festlegt.
Tilgungsplan	Plan für die Rückzahlung des Darlehens unter Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Rate(Kapitalanteil, Zinsanteil), errechnet zum im Vertrag festgelegten Zinssatz.
“französischer” Tilgungsplan	Der in Italien am meisten verwendete Tilgungsplan. Die Rate umfasst einen ansteigenden Kapitalanteil und einen fallenden Zinsanteil. Zu Beginn werden vor allem Zinsen gezahlt, so wie das Kapital zurückgezahlt wird, vermindert sich der Zinsbetrag und erhöht sich der Kapitalanteil.
“italienischer” Tilgungsplan	Jede Rate besteht aus einem für die gesamte Tilgungszeit gleichbleibenden Kapitalanteil sowie aus dem Zins, der sich im Laufe der Zeit vermindert.
“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.
Kapitalanteil	Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezählten Finanzierung besteht.
Zinsanteil	Teil der Rate, die aus dem angefallenen Zins besteht.
Gleich bleibende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich.
Ansteigende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil erhöht sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.
Abnehmende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil vermindert sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.
Rückzahlung auf einmal	Das gesamte Kapital wird bei Fälligkeit auf einmal zurückgezahlt. Während der Laufzeit bestehen die Raten nur aus Zins.
Spread/Aufschlag	Aufschlag auf den Bezugs- oder Indexierungsparameter.
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.
Zinssatz für die Voramortisation	Der Satz für den Zins, der für den finanzierten Betrag in der Zeit, die vom Abschluss des Vertrages bis zur Fälligkeit der ersten Rate geht, geschuldet ist.
Jährlicher Nominalzinssatz	Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital.
Verzugszinssatz	Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.
Durchschnittlicher globaler Effektivzinssatz - Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Zinssatz, der alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht wird, wie im Wuchergesetz vorgesehen. Um festzustellen, ob der Zinssatz verbotenen Zinswucher darstellt, muss unter den veröffentlichten effektiven Globalzinssätzen der für das Darlehen zutreffende ausgewählt, um ein Viertel (+25 %) zuzüglich weiterer 4 Prozentpunkte erhöht und geprüft werden, ob der von der Bank verlangte Zins nicht höher ist. Der wie oben berechnete Zinssatz darf jedenfalls den veröffentlichten effektiven Globalzinssatz + 8 Prozentpunkte nicht überschreiten.