

INFORMATIONSBLATT

Hypothekendarlehen mit fixem Zinssatz / mit variablem (indexiertem) Zinssatz (auch in Form eines Bodenkredits)

ANGABEN ZUR BANK

RAIFFEISENKASSE DEUTSCHNOFEN-ALDEIN GENOSSENSCHAFT

Hauptstrasse 4 - 39050 - Deutschnofen

Tel: 0471/617600

Fax: 0471/616410

E-Mail: rk.deutschnofen-aldein@raiffeisen.it

Internetseite: 'www.rk-deutschnofen-aldein.it'

Eingetragen im Bankenverzeichnis: Nr. 348

ABI-Nummer: 08162

Eingetragen im Handelsregister Bozen, Steuernummer: 00163220213

Mitglied des institutsbezogenen Sicherungssystems Raiffeisen Südtirol IPS, angeschlossen dem

Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken und dem nationalen Garantiefonds laut Art. 62 LD Nr. 415/96

WAS IST EIN DARLEHEN

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

Festverzinsliches Darlehen

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 diejenigen 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.

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 diejenigen interessant, der Sätze wünscht, die sich entsprechend der Marktentwicklung ändern und der in der Lage ist, eine mögliche Erhöhung der Raten zu verkraften.

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)

Beispiel bei einem Nominalzinssatz von **7,400 %** bei *fixer Verzinsung*:
8,124 % berechnet auf 10 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro

Beispiel bei einem Nominalzinssatz von **7,450 %** bei *variabler Verzinsung (mit Euribor-Indexierung)*:
8,178 % berechnet auf 10 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro

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.

		Fixverzinstes Darlehen	Indexiertes Darlehen
POSTEN		KOSTEN	
	Finanzierbarer Höchstbetrag	80% des vom Sachverständigen ermittelten Wertes der Immobilie (gilt für Bodenkredit)	80% des vom Sachverständigen ermittelten Wertes der Immobilie (gilt für Bodenkredit)
	Laufzeit	min. 18 Monate; max. 30 Jahre	min. 18 Monate; max. 30 Jahre
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz	7,400 Prozent	Referenzzinssatz + Aufschlag/Spread
	Parameter für Indexierung		EURIBOR 6 Monate/365 Tage, Durchschnitt des Vormonats, aufgerundet auf das nächste ¼ EURIBOR 6 Monate/360 Tage, Durchschnitt des Vormonats, aufgerundet auf das nächste ¼ EURIBOR 3 Monate/360 Tage, Durchschnitt des Vormonats, aufgerundet auf das nächste ¼ 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.
	Periodizität der Anpassung an den Referenzzinssatz		Am 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres
	Spread/Aufschlag		4,700 Prozentpunkte
	Zinssatz für Voramortisation	Siehe jährlicher Nominalzinssatz	Siehe jährlicher Nominalzinssatz
	Verzugszinssatz	1,500 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatzes	1,500 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatzes
KOSTEN	Kosten Vertragsabschluss		
	Kreditbearbeitungsgebühr	0,60% - min. Euro 50,00 0,80 % – min. Euro 50,00 (bei Abschluss in Österreich)	0,60% - min. Euro 50,00 0,80 % – min. Euro 50,00 (bei Abschluss in Österreich)
	Weitere Kosten	0,80% – min. Euro 50,00 für genehmigte, aber nicht verwendete Kredite	0,80% – min. Euro 50,00 für genehmigte, aber nicht verwendete Kredite

Kosten für die Verwaltung des Kredites	Verwaltung der Akte	Verlängerung des Darlehens: Bearbeitungsgebühr von 0,100 % mit einem Minimum von 50,00 Euro	Verlängerung des Darlehens: Bearbeitungsgebühr von 0,100 % mit einem Minimum von 50,00 Euro
	Einzug der Rate	2,00 Euro pro Rate durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung	2,00 Euro pro Rate durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung
	Übersendung von Mitteilungen	in Papier oder online	in Papier oder online
	Änderung, Reduzierung oder Löschung der Hypothek beim Notar	300,00 Euro	300,00 Euro
	Schätzung	Min.: Euro 250,00 – Max.: Euro 2.000,00	Min.: Euro 250,00 – Max.: Euro 2.000,00
	Übernahme der Schuld aus dem Darlehen	0,00 Euro	0,00 Euro
	Aussetzung der Zahlung von Darlehensraten	25,00 Euro	25,00 Euro
	Änderung Tilgungsplan	25,00 Euro	25,00 Euro

TILGUNGSPLAN	Art der Tilgung	Französisch	Französisch
	Art der Rate	Gleichbleibende Rate	Gleichbleibende Rate
	Periodizität der Rate	Monats-, Vierteljahres-, Halbjahres-, Jahresraten oder einmalig	Monats-, Vierteljahres-, Halbjahres-, Jahresraten oder einmalig

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

	EURIBOR 6 Monate 365 Tage	EURIBOR 6 Monate 360 Tage	EURIBOR 3 Monate 360 Tage
Datum	Wert	Wert	Wert
31.12.2025	2,169	2,139	2,052
30.06.2026	2,626	2,590	2,335

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 (**)
7,450 %	10	€ 1.184,41	€ 1.291,24	€ 1.082,79
7,450 %	15	€ 924,17	€ 1.041,21	€ 814,43
7,450 %	20	€ 802,54	€ 928,87	€ 685,07
7,450 %	25	€ 735,74	€ 870,22	€ 611,10
7,450 %	30	€ 695,79	€ 837,20	€ 564,65

(*) 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 (<http://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. Diese Prämie kann jährlich bis zum Höchstbetrag von Euro 50,00 angeglichen werden, sollte die Bank nach ihrem freien Ermessen den Versicherungsvertrag Jahr für Jahr erneuern.

WEITERE ANFALLENDE KOSTEN

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

	Wenn sie über die Bank erworben wurden
Schätzung	zu Lasten Kunde
Kreditbearbeitung	zu Lasten Kunde
Notariatskosten	zu Lasten Kunde
Versicherung der Immobilie	zu Lasten Kunde, vinkulierte Feuerpolizze z.G. Raiffeisenkasse
Ersatzsteuer	zu Lasten Kunde, in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe
Steuern für Eintragung der Hypothek	zu Lasten Kunde

ZEITEN BIS ZUR AUSZAHLUNG

- **Dauer der Kreditbearbeitung:** max. 45 Tage, sofern alle verlangten Unterlagen vorhanden sind
- **Verfügbarkeit des Betrages:** bei Vertragsabschluss bzw. bei Eintragung der Hypothek im Grundbuch

WEITERES

• pro schriftlicher Zahlungsaufforderung	Euro 0,00
• Spesen für Transparenzmitteilung mittels E-Mail/ROB	Euro 0,00
• Spesen für Transparenzmitteilung auf Papier	Euro 0,21
• pro Mitteilung auf Papier an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für Sicherstellungen	Euro 0,21
• pro elektronische Mitteilung an Dritte im Sinne der Transparenzbestimmungen für Sicherstellungen	Euro 0,00
• Erstellung Zinsbescheinigung	Euro 5,00
• Versand	Euro 1,00

VORZEITIGE TILGUNG, ÜBERTRAGUNG DES DARLEHENS UND BESCHWERDEN

Vorzeitige Tilgung

Der Kunde kann das Darlehen Jederzeit 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 1,000 Prozent des vorzeitig getilgten Kapitals sein darf.

Übertragung des Darlehens

Wenn für die Tilgung des Darlehens eine neue Finanzierung bei einer anderen Bank/Intremediär 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

10 Bankarbeitstage

Beschwerden

Der Kunde kann bei der Bank Beschwerde einreichen, auch mittels Einschreiben mit Rückantwort an Raiffeinkasse Deutschnofen-Aldein Gen., Hauptstrasse 4, 39050 Deutschnofen oder auf telematischem Wege rk.deutschnofen-aldein@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. 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

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.
Kapitalanteil	Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezahlten 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 Effektivzinssatz - Tasso Globale Medio (TEGM)	globaler Effettivo 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 die Hälfte erhöht und geprüft werden, ob der von der Bank verlangte Zins nicht höher ist.