

INFORMATIONSBLETT

BAUSPARDARLEHEN

INFORMATIONEN ZUR BANK

RAIFFEISENKASSE DEUTSCHNOFEN-ALDEIN GEN. - DEUTSCHNOFEN
HAUPTSTRASSE 4 - 39050 - DEUTSCHNOFEN
Tel: 0471/617600
E-Mail: rk.deutschnofen-aldein@raiffeisen.it
PEC: pec08162@raiffeisen-legalmail.it
Webseite: www.raiffeisen.it/deutschnofen-aldein

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis bei der Banca d'Italia: 348
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 EIN BAUSPARDARLEHEN

Das Bauspardarlehen ist eine zweckgebundene mittel-langfristige Finanzierung für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung einer in Südtirol befindlichen Erstwohnung. Das Bausparmodell verbindet die Zusatzvorsorge mit dem Bausparen und erleichtert so den Sparern, welche Mitglieder eines Rentenfonds sind, den Zugang zum Bauspardarlehen.

Die Gewährung der finanziellen Mittel nach dem Bausparmodell wird von Art. 2 Abs. 1 Buchstabe Q1) des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998 Nr. 13 vorgesehen. Die diesbezüglichen Mittel für die Finanzierung stammen vom Rotationsfond der Autonomen Provinz Bozen.

Das Bausparmodell wird von öffentlichen oder privaten Rechtsträgern aufgrund einer Vereinbarung mit der Autonomen Provinz Bozen oder mit einer von dieser beauftragten Einrichtung verwaltet.

Das Bauspardarlehen hat eine Mindestlaufzeit von 18 Monaten und 1 Tag sowie eine Höchstlaufzeit von 20 Jahren und kann hypothekarisch zu Gunsten der Bank besichert werden. Für dieses Darlehen ist ein begünstigter Fixzinssatz vorgesehen, welcher durch einen Beschluss der Landesregierung festgelegt wird und der für die gesamte Laufzeit des Darlehens unverändert bleibt.

Die Rückzahlung des Bauspardarlehens erfolgt durch Bezahlung von Raten zu bestimmten Fälligkeiten (monatlich oder halbjährlich), die sich aus einem Kapital- und einem Zinsanteil zusammensetzen.

Voraussetzungen und Pflichten der Begünstigten des Bauspardarlehens

- mindestens 5 Jahre fortwährender Wohnsitz in der Provinz Bozen; für ins Ausland Ausgewanderte, welche sich dazu entscheiden wieder zurückzukehren, gilt, dass sie vor ihrer Auswanderung mindestens 5 Jahre im Land ansässig gewesen sein müssen;
- darf nicht älter als 65 Jahre alt sein;
- bisher noch keinen Bauspardarlehensvertrag abgeschlossen zu haben und derzeit keine weiteren Anträge um Gewährung eines Bauspardarlehens gestellt zu haben;
- muss in einem konventionierten Rentenfonds eingeschrieben sein;
- muss seit mindestens 8 Jahren in der Zusatzvorsorge eingeschrieben sein;
- der angereifte Betrag der persönlichen Zusatzrente, welcher frei von Lasten, Verbindlichkeiten, Bindungen und Auflagen ist, muss sich auf mindestens 15.000 Euro belaufen;
- die Erstwohnung muss sich in Südtirol befinden.

Diese Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrages auf Gewährung des Bauspardarlehens bestehen. Zudem muss der Kunde zum Zwecke der Gewährung des Bauspardarlehens die gesamte Finanzierbarkeit des Kaufs- Baus - Wiedergewinnung-Projektes der Erstwohnung nachweisen.

Die Voraussetzungen für die Gewährung des Bauspardarlehens sind im Beschluss der Landesregierung Nr. 215 vom

14.03.2023, i.g.F., nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen, geregelt. Aus dem betreffenden Beschluss der Landesregierung gehen des Weiteren die Fristen und die Verpflichtungen hervor, welche der Kunde für die Auszahlung sowie zwecks Beibehaltung des Rechts auf das Bauspardarlehen einhalten muss.

ARTEN VON DARLEHEN UND IHRE RISIKEN

Darlehen mit festem Zinssatz

Während der gesamten Laufzeit des Darlehens bleibt sowohl der Zinssatz als auch der Ratenbetrag unverändert aufrecht.

Der Nachteil besteht darin, dass von einem möglichen Rückgang der Marktzinsen nicht profitiert werden kann.

Der Festzins ist für denjenigen interessant, der vom Vertragsabschluss an Gewissheit haben will über die Höhe des Zinssatzes, des Ratenbetrages und des Gesamtbetrages der Schuld, die getilgt werden muss, und zwar unabhängig von einer Änderung der Marktbedingungen.

Wollen Sie mehr wissen:

Der "**Leitfaden zum Darlehen: Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten**" - "**Guida pratica al mutuo: Il mutuo per la casa in parole semplici**", steht Ihnen bei der Auswahl als Orientierungshilfe auf der Internet-Seite www.bancaditalia.it sowie in den Niederlassungen und auf der Internet-Seite der Bank zur Verfügung.

DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN

WAS KOSTET DAS DARLEHEN

Effektiver Jahreszins (TAEG)

1,184 %

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.

	POSTEN	KOSTEN
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Einzelperson: 15.000,00 Euro – 150.000,00 Euro Eheleute/eheähnliche Beziehungen: 30.000,00 Euro – 250.000,00 Euro
	Laufzeit	Mindestlaufzeit 18 Monate und 1 Tag, max. 20 Jahre
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz	1,000 Prozent
	Referenzzinssatz	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.
	Zinssatz für Voramortisation	1,000 Prozent
	Verzugszinssatz	1,500 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatzes
SPESEN	Gebühr für die Änderung, Löschung, Reduzierung oder Freistellung der Hypothek auf Wunsch des Kunden	Euro 300,00
	Schätzung	Minimum: Euro 250,00 - Maximum: Euro 2.000,00
TILGUNGSPLAN	Art der Tilgung	Französisch
	Art der Rate	Gleichbleibende Rate
	Periodizität der Rate	Monatlich, semestral (30. Juni und 31. Dezember)

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
1,000 %	10	876,04 €
1,000 %	15	598,50 €
1,000 %	20	459,90 €

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

(**) Vorausgesetzt, es gilt kein Mindestzinssatz.

Der durchschnittliche globale Effektivzinssatz (Tasso Effettivo Globale Medio - TEGM) für Darlehen, der im Art. 2 des Wuchergesetzes (Gesetz Nr. 108/1996) vorgesehen ist, kann in einer Niederlassung oder auf der Webseite (www.raiffeisen.it/deutschnofen-aldein) 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 0. 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.

ANDERE ZU TRAGENDE KOSTEN

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

Notariatskosten	zu Lasten Kunde (werden vom Notar berechnet)
Versicherung der Immobilie	zu Lasten Kunde (werden von der Versicherungsgesellschaft berechnet)

- Ersatzsteuer: Euro 0,00 (steuerfrei)
- Hypothekarsteuern: zu Lasten des Kunden

ZEITEN BIS ZUR AUSZAHLUNG

- **Dauer der Kreditbearbeitung: max. 45 Tage, sofern alle verlangten Unterlagen vorhanden sind.**
- **Verfügbarkeit des Betrags: Die Darlehenssumme ist mit Vertragsabschluss effektiv verfügbar.**

ANDERES

- pro Fälligkeitsanzeige Euro 0,00
- Euro 0,00 je schriftlicher Zahlungsaufforderung

Für den Fall, dass aufgrund einer besonderen Voraussetzung des Kunden Sonderkonditionen angewendet werden, kommen diese so lange zur Anwendung, als der Kunde diese Voraussetzung erfüllt. Bei Wegfall derselben können sich die genannten wirtschaftlichen Bedingungen laut vertraglicher Vereinbarung ändern.

VORZEITIGE TILGUNG UND RÜCKTRITT, ÜBERTRAGUNG DES DARLEHENS UND BESCHWERDEN

Vorzeitige Tilgung und Rücktritt

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

Übertragung des Darlehens

Wenn für die Tilgung des Darlehens eine neue Finanzierung bei einer anderen Bank/Intermediär aufgenommen wird,

fallen für den Kunden auch indirekt keine Kosten (z.B. Gebühren, Spesen, Belastungen und Strafgebühren) an. Für den neuen Vertrag bleiben die Rechte und Garantien des alten Vertrages erhalten.

Höchstfristen für die Beendigung der Geschäftsbeziehung

Die Geschäftsbeziehung endet unmittelbar mit der Zahlung der geschuldeten Beträge.

Beschwerden

Der Kunde kann bei der Bank Beschwerde einreichen, auch mittels Einschreiben mit Rückantwort oder auf telematischem Wege (RAIFFEISENKASSE DEUTSCHNOFEN-ALDEIN GEN. - DEUTSCHNOFEN, HAUPTSTRASSE 4, 39050 DEUTSCHNOFEN, PEC08162@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK.DEUTSCHNOFEN-ALDEIN@RAIFFEISEN.IT, Fax:).

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

Durchschnittlicher globaler Effektivzinssatz - Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Zinssatz, der alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht wird, wie im Wuchergesetz vorgesehen. Um festzustellen, ob der Zinssatz verbotenen Zinswucher darstellt, muss unter den veröffentlichten effektiven Globalzinssätzen der für das Darlehen zutreffende ausgewählt, um ein Viertel (+25%) zuzüglich weiterer 4 Prozentpunkte erhöht und geprüft werden, ob der von der Bank verlangte Zins nicht höher ist. Der wie oben berechnete Zinssatz darf jedenfalls den veröffentlichten effektiven Globalzinssatz + 8 Prozentpunkte nicht überschreiten.
Effektiver Jahreszins - Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Gibt die Gesamtkosten des Darlehens auf Jahresbasis an und ist in Prozent bezogen auf den Betrag der gewährten Finanzierung ausgedrückt. Er umfasst den Zinssatz und die anderen Kostenpunkte, z.B. die Kreditbearbeitungsgebühr und die Kosten für den Rateneinzug. Einige Spesen, wie etwa die Notarskosten sind nicht enthalten.
Ersatzsteuer	Steuer, die bei mittel-langfristigen Finanzierungen (mit einer Dauer von mehr als 18 Monaten) zur Anwendung gelangt und alle übrigen allenfalls anfallenden Steuern (Hypothekar- und Katastersteuer, Registergebühr, usw.) abdeckt. Die Höhe des Steuersatzes variiert je nach Verwendungszweck.
Höchstzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht überschreitet.
Hypothek	Garantie auf einer Sache, in der Regel eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht in der Lage die Schuld zu zahlen, kann der Gläubiger die Zwangsenteignung und den Verkauf herbeiführen.
Jährlicher Nominalzinssatz	Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital.
Kapitalanteil	Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezahlten Finanzierung besteht.
Kreditbearbeitung	Verfahren und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.

Mindestzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht unterschreitet.
Referenzzinssatz (für variabel verzinsten Darlehen) Referenzzinssatz (für festverzinsliche Darlehen)	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße für die Bestimmung des Zinssatzes.
Schätzung	Technischer Bericht, der den Wert der hypothekarisch zu belastenden Immobilie festlegt.
Schuldübernahme	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet, die Schuld dem Gläubiger zu zahlen. Im Falle des Darlehens verpflichtet sich der Erwerber der Liegenschaft, die durch Hypothek belastet ist, dem Gläubiger die Restschuld zu zahlen, die er "übernimmt".
Spread/Aufschlag	Aufschlag auf den Bezugs- oder Indexierungsparameter.
Tilgungsplan	Plan für die Rückzahlung des Darlehens unter Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Rate (Kapitalanteil, Zinsanteil), errechnet zum im Vertrag festgelegten Zinssatz.
"französischer" Tilgungsplan	Der in Italien am meisten verwendete Tilgungsplan. Die Rate umfasst einen ansteigenden Kapitalanteil und einen fallenden Zinsanteil. Zu Beginn werden vor allem Zinsen gezahlt, so wie das Kapital zurückgezahlt wird, vermindert sich der Zinsbetrag und erhöht sich der Kapitalanteil.
Verzugszinssatz	Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.
Zinsanteil	Teil der Rate, die aus dem angefallenen Zins besteht.
Zinssatz für die Voramortisation	Der Satz für den Zins, der für den finanzierten Betrag in der Zeit, die vom Abschluss des Vertrages bis zur Fälligkeit der ersten Rate geht, geschuldet ist.