

INFORMATIONSBLATT

Hypothekendarlehen in Euro (kann auch als Bodenkredit abgeschlossen werden)

ANGABEN ZUR BANK

Raiffeisenkasse Schlanders Genossenschaft

Rechts- und Verwaltungssitz: Hauptstr. Nr. 33 - 39028 Schlanders

Tel.: 0473/730214 – Fax: 0473/621684

PEC: pec08244@raiffeisen-legalmail.it

Email-Adresse: rk_schlanders@raiffeisen.it

Webseite www.raiffeisen.it/schlanders

ABI-Nummer: 08244

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis: 4547.6.0

Steuer-, MWSt.- und Eintragungsnummer im Handelsregister Bozen: 00171320211

Eintragung Genossenschaftsregister Bozen Nr.: A145410 Sektion: 1.

Dem Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken i.S. des G.D. Nr. 659/1996 und dem Nationalen Garantiefonds i. S. des Art. 62 G.V. Nr. 415/1996 angeschlossen

Mitglied des institutsbezogenen Sicherungssystems Raiffeisen Südtirol IPS

WAS IST DAS HYPOTHEKARDARLEHEN

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.

Die Auszahlung des Darlehens kann auch in mehreren Raten erfolgen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass das Darlehen für einen ganz spezifischen Zweck gewährt wird und dieser Verwendungszweck auch ausdrücklich im Darlehensvertrag angeführt wird. Der Kunde verpflichtet sich damit, sowohl das Kapital, zuzüglich der Zinsen, zurückzuzahlen, als auch den erhaltenen Betrag für den im Vertrag vorgesehenen Zweck zu verwenden.

In Anlehnung an die geltenden Bestimmungen berücksichtigt die Bank das Legalitätsrating von Firmenkunden als eine der Variablen, welche über die Gewährung der Finanzierung ausschlaggebend sind und berücksichtigt dieses in Zusammenhang mit den Bearbeitungszeiten und den Kosten der Finanzierung, wie bei den wirtschaftlichen Bedingungen beschrieben.

Bodendarlehen

Das Bodendarlehen ist eine Finanzierung von mittel-langfristiger Dauer (über 18 Monate), deren Rückzahlung durch Hypothekenbestellung, normalerweise 1. Grades, sichergestellt ist. Der Höchstbetrag der auszahlbaren Summe ist max. 80% des vom Sachverständigen ermittelten Beleihungswertes der Immobilie. Falls hypothekarische Besicherungen bereits vorhanden sind, muss der Restbetrag der vormals abgesicherten Finanzierung abgezogen werden. Die Rückzahlung erfolgt mittels der periodischen Bezahlung von Raten, die Kapital und Zinsen beinhalten. Das Bodendarlehen erlaubt es dem Kunden, in den Genuss von einer auf die Hälfte ermäßigten Notariatsgebühr zu kommen, die mittel-langfristige Dauer ermöglicht des Weiteren die Anwendung der begünstigten Steuersätze.

ARTEN VON DARLEHEN UND IHRE RISIKEN

Hypothekendarlehen 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.

Hypothekendarlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz

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.

Hypothekendarlehen mit gemischter Verzinsung

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 bei Vertragsabschluss über eine im Vertrag festgelegte Dauer einen festen Zinssatz und für die Restlaufzeit einen variablen (indexierten) Zinssatz wünscht.

Hypothekendarlehen mit Höchstzinssatz

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. Der Zinssatz kann den im Vertrag vereinbarten Höchstzinssatz nicht überschreiten.

Ein Höchstzinssatz ist ratsam für diejenigen, die stets einen marktgerechten Zinssatz möchten und sich gleichzeitig vor übermäßigen Zinserhöhungen für die gesamte Laufzeit des Darlehens absichern möchten.

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*

DIE MÖGLICHEN KOSTEN DES DARLEHENS Effektiver Zinssatz TAEG

Beispiel bei einem Nominalzins von 6,000% bei **fixem Zinssatz**:

6,609% berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 10 Jahren, mit monatlichen Raten, einmalige Spesen bei Vertragsabschluss: 600,00 € (0,60% min. 100 €), Ersatzsteuer Euro 250,00 (0,25% des Kreditbetrages); jährliche Spesen: Euro 2,50 Inkassogebühr monatlich, Übermittlung periodische Mitteilungen 0,21%, Versicherung der Immobilie Euro 61,00 (versicherte Summe Gebäude Euro 100.000 – geschätzter Wert), Kontounfallversicherung Euro 11,50 , Schätzung Euro 207,40 (inkl. MwSt.).

Beispiel bei einem Nominalzins von 5,000% bei **variablem (indexiertem) Zinssatz**:

5,553% berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 10 Jahren, mit monatlichen Raten (Euribor 3M/360T 2,046% + Aufschlag 2,900%), einmalige Spesen bei Vertragsabschluss: 600,00 € (0,60% min. 100 €), Ersatzsteuer Euro 250,00 (0,25% des Kreditbetrages); jährliche Spesen: Euro 2,50 Inkassogebühr monatlich, Übermittlung periodische Mitteilungen 0,21%, Versicherung der Immobilie Euro 61,00 (versicherte Summe Gebäude Euro 100.000 – geschätzter Wert), Kontounfallversicherung Euro 11,50 , Schätzung Euro 207,40 (inkl. MwSt.).

Beispiel bei einem Nominalzins **gemischtem Zinssatz**

(Startzins fix 5,000% für 5 Jahre, Restlaufzeit variabel (indexiert) 6,000%):

5,553% berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 10 Jahren, mit monatlichen Raten, einmalige Spesen bei Vertragsabschluss: 600,00 € (0,60% min. 100 €), Ersatzsteuer Euro 250,00 (0,25% des Kreditbetrages); jährliche Spesen: Euro 2,50 Inkassogebühr monatlich, Übermittlung periodische Mitteilungen 0,21%, Versicherung der Immobilie Euro 61,00 (versicherte Summe Gebäude Euro 100.000 – geschätzter Wert), Kontounfallversicherung Euro 11,50 , Schätzung Euro 207,40 (inkl. MwSt.);

6,524% berechnet auf das Restkapital von 55.847 Euro, für die Restlaufzeit der Finanzierung von 5 Jahren, mit monatlichen Raten (Euribor 3M/360T 2,046% + Aufschlag 3,900%), jährliche Spesen: Euro 2,50 Inkassogebühr monatlich, Übermittlung periodische Mitteilungen 0,21%, Versicherung der Immobilie Euro 61,00 (versicherte Summe Gebäude Euro 100.000 – geschätzter Wert), Kontounfallversicherung Euro 11,50.

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.

*Alle Daten verstehen sich als Höchstbetrag pro Jahr, außer wo anders angegeben

POSTEN		KOSTEN		
		Angaben in Euro, sofern nichts anderes angegeben (z.B. %)		
		Hypothekendarlehen mit festem Zinssatz	Hypothekendarlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz	Hypothekendarlehen mit gemischter Verzinsung
	Finanzierbarer Höchstbetrag	nicht definiert im Falle eines Bodendarlehens max. 80% des vom Sachverständigen ermittelten Beleihungswertes der Immobilie		
	Laufzeit	Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate Höchstlaufzeit: 30 Jahre		
	Sicherstellungen, die akzeptiert werden	<u>- hypothekarische Sicherstellung</u> Mit Hypothek auf Immobilie/n und gegebenenfalls der Notwendigkeit der Durchführung einer Immobilienbewertung eines für Schätzungen ermächtigten Gutachters. Diesbezüglich anfallende Kosten zu Lasten des Kunden. Die zu belastende Immobilie muss sich auf dem italienischen Staatsgebiet befinden. <u>- Pfand</u> <u>- Bürgschaft</u> <u>- Versicherungen</u>		
	Erhältliche Währungen	Euro		
		Hypothekendarlehen mit festem Zinssatz	Hypothekendarlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz	Hypothekendarlehen mit gemischter Verzinsung
Zinssätze	Jährlicher Nominalzinssatz	Referenzzinssatz aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt + Aufschlag/Spread		
	Parameter	Der, der Laufzeit des Vertrages entsprechende EUR IRS , letzter BAT, aufgerundet auf den nächsten Zehntel-punkt, + Aufschlag (Spread)	Euribor 3M/360 Tage , Durchschnitt Trimesterabschluss, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt, + Aufschlag (Spread)	Für max. fünf Jahre ab <u>Vertragsabschluss</u> : EUR IRS 5 Jahre , letzter BAT, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt, + Aufschlag (Spread) <u>Restlaufzeit</u> : Euribor 3M – 360 Tage , Durchschnitt Trimesterabschluss, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt, + Aufschlag (Spread)
	Referenzzinssatz	Der, der Laufzeit des Vertrages entsprechende EUR IRS , letzter BAT, aufgerundet auf den nächsten Zehntel-punkt, + Aufschlag (Spread) Fällt der Referenzzinssatz unter null, kommt der vereinbarte Spread als Zinssatz (0,000 Prozent + Spread) zur Anwendung. Die Vereinbarung betreffend die Rundung bleibt davon unberührt.	Euribor 3M/360 Tage , Durchschnitt Trimesterabschluss, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt. Fällt der Referenzzinssatz unter null, kommt der vereinbarte Spread als Zinssatz (0,000 Prozent + Spread) zur Anwendung. Die Vereinbarung betreffend die Rundung bleibt davon unberührt.	EUR IRS 5 Jahre , letzter BAT, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt, + Aufschlag (Spread) sowie Euribor 3M/360 Tage , Durchschnitt Trimesterabschluss, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt Fällt der jeweilige Referenzzinssatz unter null, kommt der vereinbarte Spread als Zinssatz (0,000 Prozent + Spread) zur Anwendung. Die Vereinbarung betreffend die Rundung bleibt davon unberührt.
	Periodizität der Anpassung	Keine Anpassung, fix für die gesamte Laufzeit	Monatlich, trimestral oder semestral	Fix für max. fünf Jahre ab Vertragsabschluss, monatlich, trimestral oder semestral für die Restlaufzeit
	Aufschlag/Spread	5,000%	6,000%	5,000%
	Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet	Fällt der Referenzzinssatz unter null, kommt der vereinbarte Spread als Zinssatz (0,000 Prozent + Spread, Mindestzinssatz) zur Anwendung. Die Vereinbarung		

		betreffend die Rundung bleibt davon unberührt.		
	Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht überschreitet	nicht vorgesehen	nicht vorgesehen oder 10,00% bei Variante mit Höchstzinssatz	nicht vorgesehen
	Zinssatz für die Voramortisation	entspricht dem jeweils oben genannten jährlichen Nominalzinssatz		
	Verzugszinssatz	der zum Zeitpunkt des Verzuges gültige Zinssatz zuzüglich 5,00 Prozentpunkte		
	Für die Zinsrechnung wird Bezug auf das Handelsjahr/Kalenderjahr genommen.			
Spesen	Spesen für den Vertragsabschluss			
	Kreditbearbeitungsgebühr	0,60% mit einem Minimum von 100,00 Euro 0,00 Euro bei zweckgebundenen Darlehen, lt. gesetzlichen Bestimmungen Genehmigte, nicht verwendete Kredite: 0,25%, min. 100,00 Euro		
	Ersatzsteuer	in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe 0,00 Euro bei zweckgebundenen Darlehen, lt. gesetzlichen Bestimmungen		
	Versicherung der Immobilie	Gebäude/Feuerversicherung vinkuliert zu Gunsten der Raiffeisenkasse Schlanders		
	Anderes: Rückvergütung Spesen bei Wahrnehmung Notartermin - außerhalb Gemeindegebiet - außerhalb Italien	- max. 400,00 Euro - max. 800,00 Euro		
	Schätzung	wird von Dritten durchgeführt pro Immobilie maximal 10.000,00 € zuzüglich der MwSt. in gesetzlich vorgeschriebener Höhe. Diese Kosten sind auch geschuldet, falls die Finanzierung nicht genehmigt oder nicht abgeschlossen wird.		
	Spesen für die Verwaltung der Vertragsbeziehung			
	Verwaltung der Akte	0,00 Euro		
	Einzug der Rate	2,50 Euro Nach Vereinbarung entweder durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung.		
	Übersendung von Mitteilungen im Sinne der Transparenz	Transparenzmitteilungen in Papierform: 0,21 Euro Transparenzmitteilungen am KAD: 0,00 Euro Transparenzmitteilungen m. E-Mail: 0,00 Euro Transparenzmitteilungen Art. 118: 0,00 Euro		
	Versandspesen sonstige Mitteilungen und Informationen	2,00 Euro		
	Versandspesen Fälligkeitsanzeige	2,50 Euro		
	Schriftliche Zahlungsaufforderung	5,00 Euro		
	Erstellung Zinsbescheinigung und/oder Schuldenstand	0,00 Euro		
	Änderung/Reduzierung Hypothek	zu Lasten des Kreditnehmers		
	Änderung Sicherstellung	0,00 Euro		
	Schuldübernahme	0,00 Euro		
	Aussetzung Zahlung von Darlehensraten	0,00 Euro		
	Anderes	2,00 Euro pro Unterlage für archivierte Dokumente, Auftrag des Kunden		
	Vergütung für den Fall der vorzeitigen Tilgung oder der teilweisen Rückerstattung des Darlehens ⁽¹⁾	0,10% auf den vorzeitig getilgten bzw. teilweise rückerstatteten Betrag		
Tilgungsplan	Art der Tilgung	„Französischer Tilgungsplan“		
	Art der Rate	Konstante, fixe Raten oder einmalige Rückzahlung		
	Periodizität der Rate	monatlich, trimestral, semestral oder auch jährlich		

(1) Keine Spesen, Gebühren oder Strafen sind geschuldet, wenn der Finanzierungsvertrag abgeschlossen und übernommen wurde, im Sinne des Legislativdekrets 122/05 für den Erwerb oder die Sanierung von Immobilieneinheiten, die als Wohnung oder für die Abwicklung der eigenen wirtschaftlichen oder freiberuflichen Tätigkeit bestimmt sind (dies im Sinne des Art. 120 ter des Legislativdekrets 385/93), sowie wenn die vorzeitige Tilgung im Zuge einer Übertragung passiert (dies im Sinne des Art. 120 quater des genannten Legislativdekrets 385/93)

ERHEBUNGEN DES REFERENZZINSSATZ

Der Referenzzinssatz wird in der Fachpresse II Sole24ORE veröffentlicht und jeweils am letzten Bankarbeitstag des Monats Vormonat / Trimesterende erhoben.

LETZTE ERHEBUNGEN DES REFERENZZINSSATZES

	Euribor 3M/360T	EUR IRS 5 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
Sole 24 Ore 30.06.2026 Durchschn. Juni 2026	2,335			
29.06.2026		2,75	3,09	3,15
Sole 24 Ore 30.09.2026 Durchschn. September 2026	2,632			
29.09.2026		3,64	3,75	3,72

Sollte der Referenzzinssatz zum ob genannten Stichtag nicht veröffentlicht werden, kommt der erste nach diesem Stichtag in der Fachpresse (im „Sole 24 Ore“) veröffentlichte zur Anwendung.

Für den Fall, dass der Referenzzinssatz nicht mehr erhoben wird, kommt als Ersatzreferenzzinssatz jener zur Anwendung, 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.

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 Euro 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 (*)
6,000 %	10	Euro 1.103,50	Euro 1.187,08	Euro 1.023,56
6,000 %	15	Euro 840,97	Euro 939,51	Euro 748,57
6,000 %	20	Euro 714,89	Euro 825,02	Euro 613,09
6,000 %	25	Euro 643,37	Euro 763,24	Euro 533,62

(*) 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/schlanders) abgefragt werden.

Zusatzdienstleistungen

Kontounfallversicherung

Als Zusatzdienstleistung bietet die Bank dem Kunden bei Abschluss des Vertrages den Abschluss einer Kontounfallversicherung an. Der Kunde beauftragt die Bank bis auf Widerruf (zur nächsten Fälligkeit des Versicherungsvertrages), in seinem Namen und für seine Rechnung die sog. „Unfallversicherung für Kontoinhaber“ mit der Versicherungsgesellschaft Assimoco Spa abzuschließen. Der Kunde bestätigt, dass die Bank ihm die entsprechenden Informationen zu dieser Versicherung ausgehändigt hat. Die Jahresprämie für die Unfallversicherung für Kontoinhaber beträgt derzeit 11,50 Euro. Diese Prämie kann jährlich bis zu einem Höchstbetrag von 50,00 Euro angeglichen werden, sollte die Bank nach ihrem freien Ermessen den Versicherungsvertrag Jahr für Jahr erneuern. 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.

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

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

	Wenn sie über die Bank erworben wurden
Notariatskosten	zu Lasten des Kunden

Ersatzsteuer	zu Lasten des Kunden
Steuer für Eintragung Hypothek	zu Lasten des Kunden

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.

Versicherung der Immobilie

Der Kunde der eventuelle Hypothekenbesteller und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die Baulichkeiten samt Zubehör und jene, die allenfalls auf ihren Liegenschaften künftighin errichtet werden, ordnungsgemäß gegen Brandschäden, Blitzschlag und Explosion bei einer Gesellschaft zu versichern, die das Vertrauen der Bank genießt, und für einen Betrag, welcher die Bank nach ihrem Dafürhalten als angemessen erscheint. Die Polizzen müssen in den gesetzlich vorgesehenen und zulässigen Fällen zugunsten der Bank vinkuliert werden.

Der Kunde kann von den in Zusammenhang mit dem Darlehen abgeschlossenen Verträgen betreffend die Zusatzdienstleistungen zurücktreten, ohne vom Darlehen selbst zurücktreten zu müssen, unter der Voraussetzung, dass die Versicherung der Immobilie durch eine andere Versicherungspolizze ersetzt wird, welche die oben angeführten Voraussetzungen erfüllt.

Die Bank ist jedenfalls berechtigt, falls von den gesetzlichen Bestimmungen erlaubt, die Vinkulierung der Polizze zu verlangen und auf Kosten des Kunden oder Hypothekenbestellers für die Versicherung zu sorgen sowie die entsprechenden Prämien zu zahlen, sollte der Kunde oder der Hypothekenbesteller ihren diesbezüglichen Verpflichtungen nicht nachkommen.

Zeiten bis zur Auszahlung

Dauer der Kreditbearbeitung	60 Tage (max.)
Verfügbarkeit des Betrages	Die Darlehenssumme ist bei Abschluss des notariellen Vertrages effektiv verfügbar. Die Darlehenssumme kann auch in Raten ausbezahlt werden, wenn es sich um ein zweckgebundenes Darlehen handelt.

BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN

Der Kunde kann eine Beratungsdienstleistung von den zuständigen Mitarbeitern für Beratung in Anspruch nehmen.

Informationen zur Beratungsdienstleistung

Für die Beratung berücksichtigte Produktpalette	Hypothekendarlehen
Für die Beratung zu zahlendes Entgelt	0,00 Euro
Dem Kreditvermittler von der Bank für die Beratung bezahlte Provision	0,00 Euro

Um der Bank eine ordnungsgemäße Kreditprüfung zu gewährleisten, muss der Kunde die aufgelisteten Informationen und Dokumente liefern. Der Kredit kann nicht gewährt werden, wenn die angeforderten Informationen und Dokumente nicht zur Verfügung stehen.

Grundbuchsauszug	Auszug aus Gebäudekataster
Teilungsplan	Materielle Teilung
Genehmigtes Projekt	Baukonzession
Kostenvoranschlag bzw. Dokumentation Spesen und Kosten (z.B. Kaufvorvertrag,...)	Finanzierungsplan
Aufstellung der Bankschulden	Steuererklärung
Lohnstreifen	

Die Bank kann sich zwecks Kreditprüfung Informationen verschiedener Datenbanken bedienen.

VORZEITIGE TILGUNG, ÜBERTRAGUNG DES DARLEHENS UND BESCHWERDEN

Vorzeitige Tilgung und Rücktritt

Der Darlehensnehmer kann jederzeit sein Recht auf vorzeitige Tilgung sowie auf Sondertilgungen wahrnehmen, muss aber hierfür eine Entschädigung zahlen, die sich nach der Höhe des vorzeitig zurückbezahlten Kapitals bemisst; im Falle eines Bodenkredites ist diese Vergütung allumfassend und es fallen keine weiteren Kosten an.

Es fallen dagegen keine Entschädigungen oder Strafen an, wenn die abgeschlossene oder übernommene Finanzierung für den Erwerb, Bau oder die Sanierung von Immobilieneinheiten bestimmt ist, die für Wohnzwecke oder zur Ausübung der wirtschaftlichen oder gewerblichen Tätigkeit des Darlehensnehmers als natürliche Person benutzt werden bzw. wenn die vorzeitige Löschung auf die Übernahme der Finanzierung durch eine andere Bank mit Einsetzung in die Gläubigerrechte zurückzuführen ist.

Der Darlehensnehmer hat 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.

Die vollständige Tilgung hat die Beendigung der vertraglichen Geschäftsbeziehung bei gleichzeitiger Bezahlung des noch offenen Restkapitals vor Fälligkeit des Darlehens zur Folge.

Rücktritt der Bank

In bestimmten Fällen (wie z.B. die Nichtbezahlung der Raten, den Kunden oder eventuelle Garanten betreffende Vorfälle, die, indem sie sich auf deren Vermögens-, Finanz- oder Wirtschaftslage auswirken, die Rückerstattung der Beträge an die Bank gefährden) wird der Vertrag automatisch oder auf Verlangen der Bank aufgelöst; die Bank hat danach Anspruch auf sofortige Zahlung der ihr geschuldeten Beträge.

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 (RAIFFEISENKASSE SCHLANDERS GENOSSENSCHAFT, HAUPTSTRASSE 33, 39028 SCHLANDERS, PEC08244@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK.SCHLANDERS@RAIFFEISEN.IT, Fax: 0473/621584). 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.

Der Kunde kann sich zudem mittels vertraulicher Meldung an den Präfekten bzw. Regierungskommissär wenden, wenn die Beanstandung auf die nicht erfolgte Auszahlung einer Finanzierung, die nicht erfolgte Krediterhöhung, die Kündigung eines Kredits, die Verschlechterung der auf einen Kredit angewandten Bedingungen oder andere Verhaltensweisen der Bank bei der Bewertung der Kreditwürdigkeit des Kunden zurückzuführen ist.

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

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.
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.
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 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.
Abnehmende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil vermindert sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.
Ansteigende Rate	Die Summe aus dem Kapital- und Zinsanteil erhöht 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 Notarkosten 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.
Ersatzsteuer	Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, der baulichen Umgestaltung Sanierung der Immobilie.
Höchstzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht überschreitet.
Mindestzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht unterschreitet.
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".
BAT = Bankarbeitstag	Bankarbeitstage sind Tage, an denen die Kreditinstitute für ihre Kunden geöffnet haben. Sie werden auch als Geschäftstage bezeichnet. Das sind die Werkstage, sprich Montag bis Freitag, soweit es sich nicht um Bankfeiertage handelt. Nur an diesen Bankarbeitstagen werden Transaktionen verarbeitet.

Schlanders, 01.10.2026