

# GENERELLE HINWEISE ZUM WOHNIMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

## Wohnimmobilienkredit 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](mailto:pec08244@raiffeisen-legalmail.it)

Email-Adresse: [rk\\_schlanders@raiffeisen.it](mailto:rk_schlanders@raiffeisen.it)

Webseite [www.raiffeisen.it/schlanders](http://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 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 indexierten 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 Leitzinssatz EZB, Euribor, EUR IRS usw.).

Das Hauptrisiko besteht in der nicht vorhersehbaren und erheblichen Erhöhung 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 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.

### Weiteres

Baufinanzierung: Wird das Darlehen für einen bestimmten Zweck gewährt (in der Regel als Baufinanzierung für die Errichtung eines Gebäudes), dann kann die Auszahlung desselben auch in mehreren Raten erfolgen, beispielsweise aufgrund des festgestellten Baufortschrittes.

Wohnimmobilienkredite 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 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 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.

Zweckgebundenes Darlehen im Sinne des Art. 120 quater des Gesetzes Nr. 385/1993 (Bankwesengesetz): Mit dem zweckgebundenen Darlehen übergibt die Bank dem Darlehensnehmer einen bestimmten Geldbetrag. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, diesen Betrag in Form eines Zirkularschecks einer anderen (ursprünglich finanzierenden) Bank zu zahlen, um damit eine vorher von letzterer vergebene Finanzierung zu tilgen.

Das Darlehen ist durch die Hypothek sowie durch etwaige andere persönliche und dingliche Sicherheiten sichergestellt, die seinerzeit der Darlehensnehmer oder Dritte zugunsten der ursprünglichen Bank bestellt haben.

Damit dieses Ziel erreicht wird, muss sich der Darlehensnehmer an einen Notar wenden und ausdrücklich erklären, dass er die Bank im Sinne und für Wirkung des Art. 120 quater des Bankwesengesetzes Nr. 385/1993, und des Art 1202 ZGB in die Gläubigerrechte, d.h. in die Rechte und dinglichen sowie persönlichen Sicherheiten, einsetzt, die zugunsten der ursprünglichen Bank anlässlich der Vergabe der Finanzierung eingeräumt wurden.

Wollen Sie mehr wissen:

Der "**Leitfaden: „Comprare und casa: Il mutuo ipotecario“** 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                                                                        |                         |                             |                                            |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| Kreditart                                                                                                   | Gesamtkredit<br>-betrag | Gesamtkosten<br>des Kredits | Vom Kunden<br>zu zahlender<br>Gesamtbetrag | Effektiver<br>Jahreszins<br>(TAEG) |
| Hypothekendarlehen mit festem Zinssatz                                                                      | 100.000 Euro            | 35.631,78 Euro              | 135.631,78 Euro                            | 6,609%                             |
| Darlehen mit festem Zinssatz                                                                                | 100.000 Euro            | 34.814,38 Euro              | 124.814,38 Euro                            | 6,443%                             |
| Zweckgebundenes Darlehen im Sinne des Art. 120 quater des Gesetzes Nr. 385/1993 (BWG) – mit festem Zinssatz | 100.000 Euro            | 34.574,38 Euro              | 134.574,38 Euro                            | 6,360%                             |
| an den Leitzinssatz EZB indexiertes Hypothekendarlehen                                                      | 100.000 Euro            | 32.086,34 Euro              | 132.086,34 Euro                            | 6,277%                             |
| Hypothekendarlehen                                                                                          | 100.000 Euro            | 29.629,11 Euro              | 129.629,11 Euro                            | 5,553%                             |

|                                                                                                                              |              |                |                 |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------|--------|
| mit variablem (indexiertem) Zinssatz                                                                                         |              |                |                 |        |
| Darlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz                                                                                | 100.000 Euro | 28.811,71 Euro | 128.811,71 Euro | 5,387% |
| Zweckgebundenes Darlehen im Sinne des Art. 120 quater des Gesetzes Nr. 385/1993 (BWG) – mit variablem (indexiertem) Zinssatz | 100.000 Euro | 27.961,71 Euro | 127.961,71 Euro | 5,312% |
| Hypothekendarlehen mit gemischtem Zinssatz                                                                                   | 100.000 Euro | 24.493,50 Euro | 124.493,50 Euro | 5,855% |
| Darlehen mit gemischtem Zinssatz                                                                                             | 100.000 Euro | 19.135,28 Euro | 119.135,28 Euro | 5,855% |
| Zweckgebundenes Darlehen im Sinne des Art. 120 quater des Gesetzes Nr. 385/1993 (BWG) – mit gemischtem Zinssatz              | 100.000 Euro | 19.015,28 Euro | 119.015,28 Euro | 5,918% |

**Für die Berechnung des jeweiligen TAEG wurden folgende repräsentative Werte als Beispiel herangezogen:**

- für Hypothekendarlehen

berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 10 Jahren, mit monatlicher Rate, Kreditbearbeitungsgebühr 600,00 Euro, einer Ersatzsteuer 250,00 Euro (0,25% Erstwohnung), Schätzungsspesen 207,40 Euro, Versicherung der Immobilie 61,00 Euro (geschätzter Wert pro Jahr), Spesen für den Einzug der Rate 2,50 Euro, jährliche Transparenzmitteilung in Papierform 0,21 Euro, jährliche Kontounfallversicherung 11,50 Euro und dem jeweiligen, unten stehenden Jahresnominalzinssatz.

- für Zweckgebundene Darlehen im Sinne des Art. 120 quater des Gesetzes Nr. 385/1993 (Bankwesengesetz):

berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 10 Jahren, mit monatlicher Rate, Versicherung der Immobilie 61,00 Euro (geschätzter Wert pro Jahr), Spesen für den Einzug der Rate 2,50 Euro, jährliche Transparenzmitteilung in Papierform 0,21 Euro, jährliche Kontounfallversicherung 11,50 Euro und dem jeweiligen, unten stehenden Jahresnominalzinssatz.

- für Darlehen ohne Hypothek

berechnet auf ein figuratives Kapital von 100.000,00 Euro, für die Laufzeit der Finanzierung von 10 Jahren, mit monatlicher Rate, Kreditbearbeitungsgebühr 600,00 Euro, einer Ersatzsteuer 250,00 Euro (0,25% Erstwohnung), Spesen für den Einzug der Rate 2,50 Euro, jährliche Transparenzmitteilung in Papierform 0,21 Euro, jährliche Kontounfallversicherung 11,50 Euro und dem jeweiligen, unten stehenden Jahresnominalzinssatz.

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 Parameters Änderungen erfahren kann.

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

|           | POSTEN                                                                                                                                               | KOSTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                                                                                      | Angaben in Euro, sofern nichts anderes angegeben (z.B. %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
|           |                                                                                                                                                      | Hypothekendarlehen und Darlehen mit festem Zinssatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Hypothekendarlehen und Darlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz                                                           | Hypothekendarlehen und Darlehen mit gemischter Verzinsung                                                                                              |
|           | Finanzierbarer Höchstbetrag                                                                                                                          | nicht definiert<br>im Falle eines Bodendarlehens max. 80% des vom Sachverständigen ermittelten Beleihungswertes der Immobilie                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
|           | Laufzeit                                                                                                                                             | Mindestlaufzeit: mehr als 18 Monate<br>Höchstlaufzeit: 30 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
|           | Sicherstellungen, die akzeptiert werden                                                                                                              | <u>- hypothekarische Sicherstellung</u><br>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.<br>Die zu belastende Immobilie muss sich auf dem italienischen Staatsgebiet befinden.<br><u>- Pfand</u><br><u>- Bürgschaft</u><br><u>- Versicherungen</u> |                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
|           | Erhältliche Währungen                                                                                                                                | Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
| Zinssätze | Jährlicher Nominalzinssatz (Der auf dem einzelnen Vertrag angewandte Zinssatz kann aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes ein anderer sein) | Referenzzinssatz aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt + Aufschlag/Spread                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
|           | Parameter                                                                                                                                            | Der, der Laufzeit des Vertrages entsprechende <b>EUR IRS</b> , letzter BAT aufgerundet auf den nächsten Zehntel-punkt, + Aufschlag (Spread)                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Euribor 3M/360 Tage</b> , Durchschnitt Trimester Abschluss, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt, + Aufschlag (Spread) | Für max. fünf Jahre ab <u>Vertragsabschluss:</u> <b>EUR IRS 5 Jahre</b> , letzter BAT, aufgerundet auf den nächsten Zehntelpunkt, + Aufschlag (Spread) |

|                 |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Restlaufzeit:<br><b>Euribor 3M – 360 Tage</b> ,<br>Durchschnitt Trimester<br>Abschluss, aufgerundet<br>auf den nächsten<br>Zehntelpunkt,<br>+ Aufschlag (Spread)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                 | Referenzzinssatz                                                                                                      | Der, der Laufzeit des<br>Vertrages entsprechende<br><b>EUR IRS</b> , letzter BAT,<br>aufgerundet auf den<br>nächsten Zehntel-punkt, +<br>Aufschlag (Spread)<br><br>Fällt der Referenzzinssatz<br>unter null, kommt der<br>vereinbarte Spread (0,000<br>+ Spread) als Zinssatz zur<br>Anwendung.<br>Die Vereinbarung<br>betreffend die Rundung<br>bleibt davon unberührt. | <b>Euribor 3M/360 Tage</b> ,<br>Durchschnitt Trimester<br>Abschluss, aufgerundet<br>auf den nächsten<br>Zehntelpunkt.<br><br>Fällt der Referenzzinssatz<br>unter null, kommt der<br>vereinbarte Spread (0,000<br>+ Spread) als Zinssatz zur<br>Anwendung.<br>Die Vereinbarung<br>betreffend die Rundung<br>bleibt davon unberührt. | <b>EUR IRS 5 Jahre</b> , letzter<br>BAT, aufgerundet auf den<br>nächsten Zehntelpunkt,<br>+ Aufschlag (Spread)<br>sowie<br><b>Euribor 3M/360 Tage</b> ,<br>Durchschnitt Trimester<br>Abschluss, aufgerundet<br>auf den nächsten<br>Zehntelpunkt<br><br>Fällt der jeweilige<br>Referenzzinssatz unter<br>null, kommt der<br>vereinbarte Spread (0,000<br>+ Spread,<br>Mindestzinssatz) als<br>Zinssatz zur Anwendung.<br>Die Vereinbarung<br>betreffend die Rundung<br>bleibt davon unberührt. |
|                 | Verwalter Referenzzinssatz: <u>The European Money Markets Institute – EMMI</u>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Periodizität der Anpassung                                                                                            | Keine Anpassung, fix für<br>die gesamte Laufzeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Monatlich, trimestral oder<br>semestral                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fix für max. fünf Jahre ab<br>Vertragsabschluss,<br>monatlich, trimestral oder<br>semestral für die<br>Restlaufzeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                 | Aufschlag/Spread                                                                                                      | 5,000%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6,000%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5,000%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | Schwelle, die der Nominalzinssatz<br>nicht unterschreitet                                                             | Fällt der jeweilige Referenzzinssatz unter null, kommt der vereinbarte Spread (0,000<br>+ Spread, Mindestzinssatz) als Zinssatz zur Anwendung. Die Vereinbarung<br>betreffend die Rundung bleibt davon unberührt.                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Schwelle, die der Nominalzinssatz<br>nicht überschreitet                                                              | nicht vorgesehen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | nicht vorgesehen<br>oder 10,00% bei Variante<br>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          | <b>Spesen für den Vertragsabschluss</b>                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Kreditbearbeitungsgebühr                                                                                              | 0,60% mit einem Minimum von 100,00 Euro,<br>0,00 Euro bei zweckgebundenen Darlehen, lt. gesetzlichen Bestimmungen<br>Genehmigte, nicht verwendete Kredite: 0,25%, min. 100,00 Euro                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Ersatzsteuer                                                                                                          | in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe<br>0,00 Euro bei zweckgebundenen Darlehen, lt. gesetzlichen Bestimmungen                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Versicherung der Immobilie                                                                                            | Gebäude/Feuerversicherung vinkuliert zu Gunsten der Raiffeisenkasse Schlanders                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Anderes:<br>Rückvergütung Spesen bei<br>Wahrnehmung Notartermin<br>- außerhalb Gemeindegebiet<br>- außerhalb Italiens | - max. 400,00 Euro<br>- max. 800,00 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | <b>Schätzung</b>                                                                                                      | wird von Dritten durchgeführt pro Immobilie maximal 2.000,00 € zuzüglich der<br>MwSt. in gesetzlich vorgeschriebener Höhe. Diese Kosten sind auch geschuldet,<br>falls die Finanzierung nicht genehmigt oder nicht abgeschlossen wird.                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | <b>Spesen für die Verwaltung der Vertragsbeziehung</b>                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | Verwaltung der Akte                                                                                                   | 0,00 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Einzug der Rate | 2,50 Euro<br>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<br>Transparenzmitteilungen am KAD: 0,00 Euro<br>Transparenzmitteilungen m. E-Mail: 0,00 Euro<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tilgungsplan</b> | Art der Tilgung                                       | „Französischer Tilgungsplan“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                     | Art der Rate                                          | Gleichbleibende Rate: im Falle einer Änderung des Zinssatzes ändert sich die Höhe der einzelnen Tilgungsraten.<br><br>Fixe Rate: die Höhe der einzelnen Tilgungsraten bleibt auch dann unverändert, wenn eine Änderung des Zinssatzes eintritt. Sollte durch eine Erhöhung des Zinssatzes die Tilgung des Darlehens bis zur Fälligkeit nicht möglich sein, wird die zur Fälligkeit noch bestehende Restschuld mit der letzten Tilgungsrate in einer Zahlung getilgt (sog. „Maxirata“). |
|                     | Änderung der Art der Rate während der Laufzeit        | mittels Neuverhandlung, die eine entsprechende Prüfung voraussetzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | Periodizität der Rate                                 | monatlich, trimestral, semestral oder auch jährlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 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

**BEZUGSPARAMETER** <http://www.leitzinsen.info/eurozone.htm>

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

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 im Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS-Merkblatt) enthalten ist.**

## BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

### Hypothekendarlehen/Darlehen mit festem Zinssatz

| Angewandter Zinssatz | Laufzeit der Finanzierung (Jahre) | Betrag einer Monats-rate 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 (*) |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 4,000 %              | 10                                | Euro 1.012,44                                                  | ----                                                               | ----                                                                   |
| 4,000 %              | 15                                | Euro 739,68                                                    | ----                                                               | ----                                                                   |

|         |    |             |      |      |
|---------|----|-------------|------|------|
| 4,000 % | 20 | Euro 605,97 | ---- | ---- |
| 4,000 % | 25 | Euro 527,83 | ---- | ---- |

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

#### Hypothekendarlehen/Darlehen mit variablem (indexiertem) Zinssatz (auch mit Höchstzinssatz möglich)

| Angewandter Zinssatz | Laufzeit der Finanzierung (Jahre) | Betrag einer Monats-rate 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.

#### Hypothekendarlehen/Darlehen mit gemischtem Zinssatz

| Angewandter Zinssatz | Laufzeit der Finanzierung (Jahre) | Betrag einer Monats-rate 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 (*) |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 5,000 %              | 10                                | Euro 1.053,89                                                  | Euro 1.134,96                                                      | Euro 976,45                                                            |
| 5,000 %              | 15                                | Euro 787,86                                                    | Euro 882,62                                                        | Euro 699,29                                                            |
| 5,000 %              | 20                                | Euro 658,36                                                    | Euro 763,68                                                        | Euro 561,61                                                            |
| 5,000 %              | 25                                | Euro 583,61                                                    | Euro 697,88                                                        | Euro 479,98                                                            |

(\*) 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](http://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](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.

### Versicherung der Immobilie

Der Kunde, der eventuelle Hypothekenbesteller und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die Baulichkeiten samt Zubehör und jenen, die allenfalls auf ihren Liegenschaften künftig hin errichtet werden, ordnungsgemäß gegen Brandschäden, Blitzschlag und Explosion bei einer Gesellschaft zu versichern, die das Vertrauen der Bank genießt, und für einen Betrag, welcher der 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.

Der Kunde kann von den in Zusammenhang mit dem Darlehen abgeschlossenen Verträgen betreffend die Zusatzdienstleistungen zurücktreten, ohne vom Darlehen selbst zurücktreten zu müssen.

**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, welche nicht im TAEG eingeschlossen sind

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Verzugszinssatz                                  | nicht enthalten     |
| Aussetzung Zahlung von Darlehensraten            | 0,00 Euro           |
| Notarspesen                                      | nicht enthalten     |
| Registergebühr                                   | nicht enthalten     |
| Hypothekarsteuern                                | nicht enthalten     |
| Stempelsteuer                                    | nicht enthalten     |
| Ablebensversicherung                             | nicht enthalten     |
| Kreditbearbeitung (sofern durch Dritte erbracht) | wird weiterbelastet |

### Zeiten bis zur Auszahlung

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dauer der Kreditbearbeitung | 60 Tage (max.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verfügbarkeit des Betrags   | Die Darlehenssumme (hypothekarisch besichert und ohne Hypothek) ist mit Vertragsabschluss effektiv verfügbar.<br>Handelt es sich um eine Baufinanzierung so erfolgen die einzelnen Auszahlungen aufgrund des festgestellten Baufortschrittes.<br>Die Darlehenssumme ist bei Abschluss des notariellen Vertrages effektiv verfügbar. |
| Anderes                     | n.v.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### Anderes

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Periodische Kreditrevision                                                                                                     | 0,00 Euro |
| Entschädigung im Falle der vorzeitigen teilweisen oder gänzlichen Tilgung des Darlehens                                        | 0,00 Euro |
| Kreditbearbeitungsgebühr bei Verlängerung Darlehen, innerhalb der Gemeinde und sowohl innerhalb als auch außerhalb der Provinz | 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 den zuständigen Mitarbeitern für Beratung in Anspruch nehmen.

| Informationen zur Beratungsdienstleistung                                    |                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Für die Beratung berücksichtigte Produktpalette</b>                       | <b>Wohnimmobilienkredit</b> |
| <b>Für die Beratung zu zahlendes Entgelt</b>                                 | 0,00 Euro                   |
| <b>Dem Kreditvermittler von der Bank für die Beratung bezahlte Provision</b> | 0,00 Euro                   |

## 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 7 Tagen, nachdem sie von der Bank angefordert werden, liefern.

**Der Kredit kann nicht gewährt werden, wenn die angeforderten Informationen und Dokumente nicht geliefert werden.**

|                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 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 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. Die Bank kann ihrerseits unter Wahrung einer Kündigungsfrist von mindestens 60 Tagen vom Darlehensvertrag zurücktreten, jedoch erst nach Ablauf von wenigstens 18 Monaten und einem Tag.

### 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](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.

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.

## 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>Referenzzinssatz (für variabel verzinsten Darlehen)/<br/>Referenzzinssatz (für festverzinsliche Darlehen)</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>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>Gleichbleibende 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 Bezugs- oder Indexierungsparameter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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".                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>BAT = Bankarbeitstag</b>                                                                                      | Bankarbeitstage sind Tage, an denen die Kreditinstitute für ihre Kunden geöffnet haben. Sie werden auch als Geschäftstage bezeichnet. Das sind die Werkzeuge, sprich Montag bis Freitag, soweit es sich nicht um Bankfeiertage handelt. Nur an diesen Bankarbeitstagen werden Transaktionen verarbeitet.                                                                                                                                                                                                                                                                              |