

GENERELLE HINWEISE ZUM WOHNIMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

Wohnimmobilienkredit (auch in Form eines Bodenkredites) in Euro

INFORMATIONEN ZUR BANK

Raiffeisenkasse Tisens Genossenschaft
RATHAUSPLATZ 4 – 39010 Tisens
Tel: 0473/920929
E-Mail: rk.tisens@raiffeisen.it
PEC: PEC08273@raiffeisen-legalmail.it
Webseite: www.raiffeisen.it/tisens

Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis bei der Banca d'Italia: 3846
Dem Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken und dem Nationalen Garantiefonds laut Art. 62 LD Nr. 415/96 angeschlossen

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 festen, variablen (indexierten) oder gemischten 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 Parameter, die im Vertrag angeführt sind, ändern (beispielsweise Euribor, Eurirs usw.).

Das Hauptrisiko besteht in der nicht vorhersehbaren Entwicklung des Ratenbetrages oder der Anzahl der Raten.

Die variable Verzinsung ist für denjenigen interessant, der Sätze wünscht, die sich entsprechend der Marktentwicklung ändern und der in der Lage ist, eine mögliche Erhöhung der Raten zu verkraften.

Darlehen mit gemischtem Zinssatz

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

Im Vertrag ist angegeben, ob der Wechsel von der Wahl des Kunden abhängt oder nicht und nach welchen Modalitäten dies geschieht.

Vor- und Nachteile sind jene, die mit der festen und variablen Verzinsung zusammenhängen.

Die gemischte Verzinsung ist für denjenigen interessant, der sich bei Vertragsabschluss über die Art des Zinssatzes noch nicht endgültig festlegen will.

Besondere mit der Typologie des Vertrages verbundene Risiken

Fällt der Referenzzinssatz unter null, kommt der jeweils vereinbarte Spread als Zinssatz zur Anwendung

Wohnbaudarlehen 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 ausbezahlbaren Summe ist gleich 80% des Wertes der hypothekarisch belasteten Güter, der im Falle von ergänzenden Garantien (Bankbürgschaften, Versicherungspolizzen usw.) bis auf 100% angehoben werden kann. 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 mittellangfristige Dauer der Finanzierung ermöglicht des Weiteren die Anwendung der begünstigten Steuersätze.

Wollen Sie mehr wissen:

Der **"Leitfaden: „Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten“** steht Ihnen bei der Auswahl als Orientierungshilfe auf der Internet-Seite www.bancaditalia.it sowie in den Niederlassungen und auf der Internet-Seite der Bank zur Verfügung.

DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN

WIEVIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Effektiver Jahreszins (TAEG):

Beispiel bei einem Nominalzinssatz von 7,000% bei fixer Verzinsung:

8,780% berechnet auf 10 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro

Beispiel bei einem Nominalzinssatz von 6,000% bei variabler Verzinsung (mit Euribor-Indexierung):

7,707% berechnet auf 10 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro

Beispiel bei einem Nominalzinssatz von 6,250% und 6,000% bei gemischter Verzinsung (mit Startzinssatz und dann Euribor-Indexierung):

9,206% berechnet auf die ersten 4 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro

8,535% berechnet auf die restlichen 6 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro

Beispiel bei einem Nominalzinssatz von 5,650% bei variabler Verzinsung (mit EZB-Leitzinssatz gebundenem Zinssatz):

7,775% berechnet auf 10 Jahre mit Monatsraten bei einem figurativen Kapital von 100.000,00 Euro

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.

POSTEN		KOSTEN
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bei Bodenkredit: Der Höchstbetrag der ausbezahlten Summe ist gleich 80% des Wertes der hypothekarisch belasteten Güter, der im Falle von ergänzenden Garantien (Bankbürgschaften, Versicherungspolizzen usw.) bis auf 100% angehoben werden kann.
	Laufzeit	Höchstlaufzeit: 30 Jahre

	Sicherstellungen, die akzeptiert werden	- Hypothekarische Sicherstellung: Bei hypothekarischer Sicherstellung ist die Schätzung der zu belastenden Immobilie/n erforderlich. Die Schätzung wird von einem von der Bank beauftragten Techniker durchgeführt. Die Kosten für die Schätzung werden direkt vom jeweiligen Gutachter festgelegt. Die belastende Immobilie muss sich auf dem italienischen Staatsgebiet befinden. - Pfand - Bürgschaft
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz für Darlehen mit Fixzinssatz	7,000 %
	Jährlicher Nominalzinssatz für Darlehen mit variablem Zinssatz (mit Euribor-Indexierung)	Referenzzinssatz + Aufschlag/Spread
	Referenzzinssatz	"durchschn. EURIBOR6M360 letzter Monat/voriges Sem.", Durchschnitt im Dezember / Juni, aufgerundet auf das nächste ¼, sofern $\geq 0,000$ Prozent Der „durchschn. EURIBOR6M360 letzter Monat/voriges Sem.“ wird in der Fachpresse (im „Il Sole 24 Ore“) veröffentlicht Wenn kein Mindestzinssatz vorgesehen ist und der Referenzzinssatz unter null fällt, kommt der vereinbarte Spread/Aufschlag als Zinssatz zur Anwendung (0,000 + Spread) Für den Fall, dass der Referenzzinssatz nicht mehr wie heute erhoben wird, vereinbaren die Parteien, dass als Ersatzreferenzzinssatz jener zur Anwendung kommt, der von der Bank anhand ihres Notfallplans gemäß Art. 28 (2) EU-Verordnung 2016/1011 bestimmt wird. Der Spread und die Rundung bleiben unverändert. Der genannte Notfallplan ist auf der Internetseite der Bank veröffentlicht und abrufbar.
	Periodizität der Anpassung an den Referenzwert	Semestral am 01. der Monate Januar / Juli
	Spread/Aufschlag	Max. 3,250 Prozentpunkte
	Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet	3,250%
	Jährlicher Nominalzinssatz für Darlehen mit gemischtem Zinssatz	6,250% als Startzinssatz in den ersten 4 Jahren der Tilgung, dann Referenzzinssatz + Spread als variabler Zinssatz
	Referenzzinssatz für die Indexierung nach Ablauf der ersten 4 Jahre	"durchschn. EURIBOR6M360 letzter Monat/voriges Sem.", Durchschnitt im Dezember / Juni, aufgerundet auf das nächste ¼, sofern $\geq 0,000$ Prozent Der „durchschn. EURIBOR6M360 letzter Monat/voriges Sem.“ wird in der Fachpresse (im „Il Sole 24 Ore“) veröffentlicht Wenn kein Mindestzinssatz vorgesehen ist und der Referenzzinssatz unter null fällt, kommt der vereinbarte Spread/Aufschlag als Zinssatz zur Anwendung (0,000 + Spread) Für den Fall, dass der Referenzzinssatz nicht mehr wie heute erhoben wird, vereinbaren die Parteien, dass als Ersatzreferenzzinssatz jener zur Anwendung kommt, der von der Bank anhand ihres Notfallplans gemäß Art. 28 (2) EU-Verordnung

		2016/1011 bestimmt wird. Der Spread und die Rundung bleiben unverändert. Der genannte Notfallplan ist auf der Internetseite der Bank veröffentlicht und abrufbar.	
	Periodizität der Anpassung an den Referenzwert	Semestral am 01. der Monate Januar / Juli	
	Spread/Aufschlag	Max. 3,250 Prozentpunkte	
	Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet	3,250%	
	Jährlicher Nominalzinssatz für Darlehen mit EZB Leitzinssatz gebundenem Zinssatz	Referenzzinssatz + Aufschlag/Spread	
	Referenzzinssatz	"EZB% F.TRASPARENZ/INFOBLAETTER"	
	Spread/Aufschlag	3,250 Prozentpunkte	
	Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet	3,250 %	
	Zinssatz für Voramortisation	Entspricht dem angewandten jährlichen Nominalzinssatz für die Tilgung des Darlehens	
	Verzugszinssatz	4,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatzes. 2,000 Prozentpunkte zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatzes bei hypothekarischer Sicherstellung.	
	Für die Zinsrechnung wird auf das Handelsjahr/Kalenderjahr Bezug genommen.		
SPESEN	Spesen für den Vertragsabschluss	Kreditbearbeitungsgebühr	3,00 Promille mit Min. Euro 100,00 für Privatkunden und 6,00 Promille mit min. Euro 100 für Firmenkunden. Zuzüglich Euro 200,00 bei Unterschriftsbeglaubigung im Ausland oder außerhalb der Provinz Bozen
		Schätzung	Maximal 2.500,00 Euro
		Anderes	
	Spesen für die Abwicklung der Vertragsbeziehung	Verwaltung der Akte	Euro 15,00 jährlich für die Kreditrevision bei Hypothekendarlehen
		Einzug der Rate	Euro 1,00 Nach Vereinbarung entweder durch automatische Abbuchung vom K/K oder durch direkte Einzahlung.
		Übersendung von Mitteilungen	-Euro 0,00 Spesen für Transparenzmitteilung mittels E-Mail/IB -Euro 0,00 Spesen für Transparenzmitteilung auf Papier -Euro 0,00 Spesen für Transparenzmitteilung am KAD -Euro 0,00 Versandkosten
		Änderung oder Reduzierung der Hypothek	-Euro 150,00
		Übernahme der Schuld aus dem Darlehen	-Euro 0,00
		Aussetzung der Zahlung von Darlehensraten	-Euro 0,00
		Anderes	- Euro 0,00 für Änderung Sicherstellungen - Euro 0,00 Spesen für Erstellung Zinsbescheinigung
TILGUNGSPLAN	Art der Tilgung	Französisch	
	Art der Rate	Gleichbleibende Rate	
	Periodizität der Rate	monatlich, semestral oder jährlich	

LETZTE ERHEBUNGEN DES REFERENZZINSSATZES

Parameter der Indexierung	Datum	Wert
Durchschn. EURIBOR6M360 letzter Monat/voriges Sem.	30.06.2026	2,590
Durchschn. EURIBOR6M360 letzter Monat/voriges Sem.	31.12.2025	2,139
Leitzinssatz EZB	17.06.2026	2,400

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

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von € 100.000,00	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte erhöht (*)	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozentpunkte vermindert (*)(**)
6,000 %	10	1.110,22 €	1.213,28 €	1.012,45 €
6,000 %	15	843,85 €	955,65 €	739,68 €
6,000 %	20	716,43 €	836,43 €	605,97 €
6,000 %	30	599,55 €	733,76 €	477,41 €

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

(**) Vorausgesetzt, es gilt kein Mindestzinssatz.

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

ZUSATZDIENSTLEISTUNGEN

Als Zusatzdienstleistung bietet die Bank dem Kunden bei Abschluss des Vertrages den Abschluss einer Kontounfallversicherung an. Diese Versicherung wird bei entsprechendem Auftrag des Kunden von der Bank mit der Versicherungsgesellschaft Assimoco abgeschlossen. Die Prämie dafür beträgt derzeit Euro 11,50. Versichert sind Unfälle, die den Tod oder die dauernde Invalidität und die dadurch bedingte Erwerbsunfähigkeit von mindestens 50% zur Folge haben. Die Versicherungsleistung richtet sich nach dem Kontostand. Die Auszahlung aufgrund eines Unfalles erfolgt durch das Schadenbüro der Versicherungsgesellschaft Assimoco, De-Lai-Str. 16 - 39100 Bozen, Tel. 0471-307500, E-Mail clsbolzano@assimoco.it. Detaillierte Informationen zu dieser Versicherung erfährt der Kunde im Blatt "Assimoco-Unfallversicherung für Raiffeisen-Kunden", das in allen Filialen der Bank zur Verfügung steht.

Versicherung der Immobilie

Der Kunde, der eventuelle Hypothekenbesteller und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die der Hypothek unterstellten Baulichkeiten samt Zubehör und jenen, die allenfalls auf den hypothekarisch belasteten Liegenschaften künftighin errichtet werden, ordnungsgemäß gegen Brandschäden, Blitzschlag und Explosion bei einer Gesellschaft zu versichern, die das Vertrauen der Bank genießt, und für einen Betrag, welcher 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, von der Versicherungsgesellschaft 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.

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.

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

ANDERE ZU TRAGENDE KOSTEN, WELCHE NICHT IM TAEG EINGESCHLOSSEN SIND

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

Registriergebühr	In der von den einschlägigen Bestimmungen vorgesehenen Höhe
Notariatskosten	Verrechnung direkt zwischen Notar und Kunden.
Hypothekarsteuern	In der von den einschlägigen Bestimmungen vorgesehenen Höhe.
Anderes	

- Ersatzsteuer: In der von den Steuerbestimmungen vorgesehenen Höhe
- Hypothekarsteuern: In der von den Bestimmungen vorgesehenen Höhe

ZEITEN BIS ZUR AUSZAHLUNG

- **Dauer der Kreditbearbeitung: max 45 Tage**
- **Verfügbarkeit des Betrags: die Darlehenssumme ist mit Vertragsabschluss effektiv verfügbar**

ANDERES

- Euro 5,00 pro schriftlicher Zahlungsaufforderung
- Euro 0,00 Spesen für Transparenzmitteilung laut Art. 118 mittels E-Mail/IB
- Euro 0,00 Spesen für Transparenzmitteilung laut Art. 118 auf Papier
- Euro 0,00 Spesen für Transparenzmitteilung laut Art. 118 am KAD

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.

INFORMATIONEN UND DOKUMENTE FÜR DIE PRÜFUNG DER KREDITWÜRDIGKEIT

Damit die Kreditwürdigkeitsprüfung vorgenommen werden kann, muss der Kunde die angeführten Informationen und Dokumente innerhalb von 15 Tagen, nachdem sie von der Bank angefordert werden, liefern.

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

Einkommensnachweis (CU, Mod. Unico oder Mod. 730 der letzten beiden Jahre)
Vermögensübersicht (Kontoauszüge, Auszüge Wertpapierdepot, Nachweis Immobilienbesitz, Nachweis über eventuelle Landesbeiträge, Aufstellung Verbindlichkeiten bei Drittbanken,
Projektunterlagen (Pläne, Baukonzession, materielle Teilung, Katasterpläne, Teilungspläne, Flächen- und Kubaturberechnung, Fotos)
Dokumentation Spesen (Kostenrechnungen Techniker/Kunde, Rechnungen, Kostenvoranschläge, Kauf(vor)verträge, Finanzierungsplan)

Für die Prüfung der Kreditwürdigkeit bedient sich die Bank der Informationen, die sie durch Datenbankabfragen erlangt hat.

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.

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 Wege (RAIFFEISENKASSE TISENS GEN., RATHAUSPLATZ 4, 39010 TISENS, PEC08273@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK.TISENS@RAIFFEISEN.IT).

Sollte der Kunde innerhalb von 60 Tagen bzw. im Falle von Zahlungsdiensten innerhalb von 15 Bankarbeitstagen keine oder eine nicht zufriedenstellende Antwort erhalten haben, kann er binnen 12 Monaten ab Einreichung der Beschwerde einen Rekurs an das Schiedsgericht für Bank- und Finanzdienstleistungen und Operationen (ABF) stellen. Weitere Informationen über die Funktionsweise und die Verfahrensabläufe des ABF kann der Kunde auf der Homepage www.arbitrobancariofinanziario.it einsehen oder bei den Filialen der Banca d'Italia oder der Bank nachfragen.

Der Kunde kann zudem - allein oder gemeinsam mit der Bank - ein Schlichtungsverfahren einleiten, um eine Einigung zu erzielen. Genannter Schlichtungsversuch wird von der Bankenschlichtungsstelle (Conciliatore BancarioFinanziario -

Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR; www.conciliatorebancario.it), angestellt.

Die vorherige Inanspruchnahme eines Verfahrens zur außergerichtlichen Streitbeilegung (Mediation bei einer beliebigen dazu ermächtigten Stelle, Mediation bei einer dazu ermächtigten und im Vertrag vereinbarten Stelle oder genanntes Verfahren beim Schiedsgericht für Bank- und Finanzdienstleistungen und Operationen-ABF) ist im Sinne des Art. 5 Abs. 1-bis des Legislativdekrets Nr. 28/2010 verpflichtend, sollte der Kunde beabsichtigen, für einen über die Auslegung und Anwendung des Vertrages entstehenden Streitfall das ordentliche Gericht anzurufen; dies bei sonstiger Unverfolgbarkeit der Klage. Das Mediationsverfahren wickelt sich vor der örtlich zuständigen Mediationsstelle und mit dem Beistand eines Rechtsanwaltes ab.

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.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

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

Höchstzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht überschreitet.
Mindestzinssatz	Schwelle, die der vom Kunden geschuldete Zinssatz nicht unterschreitet.
Schuldübernahme	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet, die Schuld dem Gläubiger zu zahlen. Im Falle des Darlehens verpflichtet sich der Erwerber der Liegenschaft, die durch Hypothek belastet ist, dem Gläubiger die Restschuld zu zahlen, die er "übernimmt".