

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER HYPOTHEKARDARLEHEN FIRST MIT VARIABLEM ZINSSATZ

### INFORMATIONEN ÜBER DIE BANK

**Südtiroler Volksbank AG****Rechtssitz und Generaldirektion:** Schlachthofstraße 55 I-39100 Bozen**Telefon:** 800 585 600 **Email:** [gsinfo@volksbank.it](mailto:gsinfo@volksbank.it) **PEC:** [segreteria@pec.volksbank.it](mailto:segreteria@pec.volksbank.it)**Internetseite:** [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it)**Standort Server des Rechenzentrums:** Padova**Bankleitzahl:** 5856-0**BIC:** BPAAIT 2B**Eintragung im Verzeichnis der Kreditanstalten bei der Banca d'Italia:** 5856**Eintragung im Handelsregister Bozen (Steuernummer/Mwst.-Nummer):** 00129730214**Bankenaufsichtsbehörde:** Banca d'Italia mit Sitz in 00184 Rom - Via Nazionale 91**Garantiefonds:** Nationaler Garantiefonds und Interbanken-Einlagensicherungsfonds

### PRODUKTBESCHREIBUNG: HYPOTHEKARDARLEHEN MIT VARIABLEM ZINSSATZ

Das Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz ist eine mittel-/langfristige Finanzierung. Gewöhnlich reicht seine Laufzeit von 5 bis maximal 30 Jahren.

Es kann zum Bau, Kauf und zur Sanierung des Eigenheimes, auch wenn es sich nicht um die Erstwohnung handelt, angefragt werden; sowie für die Neuverhandlung eines Darlehens einer anderen Bank (mit demselben Bestimmungszweck).

Das Darlehen muss durch eine Hypothek garantiert sein. Deshalb heißt es Hypothekendarlehen.

Der Kunde tilgt das Darlehen mittels regelmäßiger Ratenzahlungen, bestehend aus Kapital- und Zinsquote abhängig von einem variablen Zinssatz. Die Ratenzahlungen können monatlich sein.

Falls ein Mindestzinssatz vorgesehen ist, kann der Zinssatz, sei es bei der Auszahlung als auch für die gesamte Laufzeit des Darlehens, nicht geringer sein als der vereinbarte Mindestzinssatz. Sollte der Zinssatz also, gemäß den angegebenen Parametern (Wert des Index + Spread), geringer als der Mindestzinssatz sein, so wird die Bank die Verminderung des Zinssatzes nicht berücksichtigen und für den entsprechenden Zeitraum den Mindestzinssatz anwenden.

#### DIE RISIKEN

Beim Darlehen mit variablem Zinssatz, kann der Zinssatz vom Anfangszinssatz abweichen. Die Anpassung des Zinssatzes erfolgt in vereinbarten Abständen (Perioden) im Verhältnis zum vereinbarten Referenzwert.

Das Hauptrisiko besteht in der unvorhersehbaren und beträchtlichen Zunahme des Betrages oder der Anzahl der Darlehensraten. Ein variabler Zinssatz ist ratsam für diejenigen, die stets einen marktgerechten Zinssatz möchten und eine eventuelle Zunahme der Ratenbeträge verkraften können.

Spezifische Risiken betreffend die Anwendung eines Mindestzinssatzes:

Der Mindestzinssatz ist ein Wert, der nicht unterschritten werden kann. Das Hauptrisiko besteht

in der unvorhersehbaren und beträchtlichen Zunahme der Ratenbeträge und in der nicht vorhandenen Möglichkeit von Veränderungen des Zinssatzes zu profitieren, sollte der vereinbarte Mindestzinssatz unterschritten werden.

## VORAUSSETZUNGEN

Die Voraussetzungen für die Gewährung dieses Darlehens: Privatkunde, positive Entscheidung über die Rückzahlungsfähigkeit.

Für weitere Informationen: Der **Leitfaden „Ein Eigenheim kaufen. Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten“**, der den Kunden bei der Wahl des Darlehens unterstützt, ist auf der Internetseite [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) (oder Homepage der Bank [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it)) abrufbar und in allen Filialen der Bank verfügbar.

## WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

### WIEVIEL KOSTET EIN DARLEHEN?

#### Darlehen mit variablem Zinssatz – Jährlicher globaler effektiver Zinssatz (TAEG)

Euribor/365 - 3 Monate (3,098%), Minimum Null - aufgerundet auf 0,250%	Spread Laufzeit 20 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
<b>3,250%</b>	2,700%	5,950%

#### Darlehen mit Laufzeit 20 Jahre ohne fakultative Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 148.133,77
<b>Zurückzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 355.923,77
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*</b>	<b>6,474%</b>

#### Darlehen mit Laufzeit 20 Jahre mit fakultativer Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 155.923,77
<b>Zurückzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 355.923,77
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))**</b>	<b>7,023%</b>

## Darlehen gebunden an den Leitzinssatz EZB – Jährlicher globaler effektiver Zinssatz (TAEG)

Leitzinssatz EZB	Spread Laufzeit 20 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
<b>3,400%</b>	<b>2,300%</b>	<b>5,700%</b>

### Darlehen mit Laufzeit von 20 Jahren ohne fakultative Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	<b>€ 141.261,41</b>
<b>Zurückzahlender Gesamtbetrag:</b>	<b>€ 341.261,41</b>
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*</b>	<b>6,206%</b>

### Darlehen mit Laufzeit von 20 Jahren mit fakultativer Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	<b>€ 149.051,41</b>
<b>Zurückzahlender Gesamtbetrag:</b>	<b>€ 349.051,41</b>
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**</b>	<b>6,749%</b>

Der angeführte TAEG bezieht sich auf diese Daten: Betrag des Darlehens = 200.000,00 Euro – Periodizität der Rate = monatlich – Kommission auf den Finanzierungsbetrag: 1,000% - Spesen für den Einzug der Rate: 2,00 Euro – Spesen für technisches Gutachten: 300,00 Euro – Abfindungssteuer: 0,25% - Versicherung auf Immobilie: 2.350,00 Euro (geschätzter Wert, indem der Bruttoprämienatz von 0,5875 Promille mit dem Darlehensbetrag und der in Jahren ausgedrückten Darlehenslaufzeit multipliziert wird).

\*\* Der TAEG bezieht sich auf die oben angeführten Daten unter Annahme des Abschlusses einer fakultativen Kreditrestschuldversicherung. Versicherungsprämie: 7.790,00

Zusätzlich zum TAEG können andere Kosten, wie Notarspesen und Kosten für die Eintragung der Hypothek entstehen. Bei Darlehen mit variablem Zinssatz hat der TAEG einen rein indikativen Wert, da dieser in Folge der Entwicklung des zugrundeliegenden Referenzwertes, abweichen kann.

Die einzig verpflichtend vorgegebene Versicherung ist die Feuerversicherung, welche als Garantie für das Darlehen dient.

Eventuelle, weitere Versicherungen zum Kredit, sind lediglich fakultativ und stellen daher keine Voraussetzung dar, um den Kredit unter den vorgeschlagenen Konditionen zu erhalten.

Der Kunde kann folglich frei wählen, keine weitere, zusätzliche Versicherung bzw. die Versicherung eines anderen Anbieters abzuschließen.

<b>BESCHREIBUNG</b>		<b>WERT</b>
Maximaler Betrag		80% des Immobilienwertes
Maximale Laufzeit		<p>30 Jahre (einschließlich einer Voramortisierungszeit von bis zu 36 Monaten, sofern dies im Tilgungsplan vorgesehen ist).</p> <p>Zu dieser Dauer kann eine etwaige technische Voramortisierungszeit hinzugerechnet werden, deren Dauer die Anzahl der Tage der im Vertrag vorgesehenen Ratenperiodizität nicht überschreiten darf (z. B. bei monatlicher Ratenzahlung 30 Tage).</p>
Garantien /Besicherungen		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothek auf die Immobilie: Zur hypothekarischen Besicherung ist die Schätzung der gegenständlichen Immobilie, die sich ausschließlich in Italien befinden kann, notwendig. Die Schätzungen werden sowohl von bankinternen Experten mit der Unterstützung von qualifizierten und zertifizierten Unternehmen im Bereich der Immobilienbewertung, sowie von in den entsprechenden Berufsregistern eingetragenen Gutachtern durchgeführt. Die dafür anfallenden Kosten sind in der Sektion „Spesen“ ausgewiesen.</li> <li>• Bürgschaft</li> <li>• Pfändung</li> </ul>
Verfügbare Währungen		Euro
<b>ZINSSÄTZE</b>	Jährlicher Nominalzinssatz (TAN) <b>Referenzwert Euribor</b>	<p>Der Zinssatz entspricht dem Euribor-Wert (Euro Interbank Offered Rate) 3 oder 6 Monate, berechnet auf 365 Tage, der normalerweise in der Wirtschaftszeitung "Il Sole 24 Ore" und anderen Finanzinformationsquellen wie z.B. Reuters und Bloomberg veröffentlicht wird, aufgerundet auf den nächsten Viertelpunkt, Minimum Null, anfangs mit Wertstellung erster Arbeitstag des Monats des Vertragsabschlusses (zur Berechnung des Auszahlungszinssatzes) und anschließend mit Wert des ersten Arbeitstages des Trimesters/Semesters (zur Berechnung des Zinssatzes der nachfolgenden Trimester/Semester), erhöht um den vereinbarten Spread.</p> <p>Die Zinsanpassung erfolgt trimestral mit Wirkung 01.01. – 01.04. – 01.07. – 01.10. bzw. semesteral mit Wirkung ab 01.01. und 01.07.</p> <p>Administrator des Referenzwertes „Euribor“ ist das European Money Markets Institute (EMMI) mit Sitz in Belgien.</p> <p>Eine detailliertere Beschreibung des Euribor oder anderer Informationen über diesen Referenzwert können über die Website des EMMI - European Money Markets Institute (<a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a>) abgerufen werden.</p>

		Unvorhersehbare Änderungen des Referenzwertes, die einen Anstieg oder einen Rückgang beinhalten, führen zu einem Anstieg oder Rückgang der Höhe oder Anzahl der Raten.	
	<b>Jährlicher Nominalzinssatz (TAN)</b> <b>Referenzwert</b> <b>Leitzinssatz EZB</b>	Der Zinssatz wird auf der Basis des Refinanzierungszinssatzes der Europäischen Zentralbank (EZB) berechnet, welcher am ersten Tag des Monats, in dem der Kreditvertrag unterzeichnet wurde, Gültigkeit hatte. Veröffentlicht wird der EZB-Zinssatz auf der Website der Europäischen Zentralbank und in der Tageszeitung „Il Sole 24 Ore“; (unter der Position EZB-Sätze). Der Referenzwert wird um den vereinbarten Spread erhöht. Der EZB-Zinssatz wird je nach geldpolitischen Entscheidungen der Europäische Zentralbank angepasst.  Unvorhersehbare Änderungen des Referenzwertes, die einen Anstieg oder einen Rückgang beinhalten, führen zu einem Anstieg oder Rückgang der Höhe oder Anzahl der Raten.	
	Referenzwert (variabler Zinssatz)	Euribor (365) für 3 oder 6 Monate oder Leitzinssatz EZB	
	Spread des Amortisierungszeitraums und eventuellen technischen Voramortisierungszeitraums	3,450 Prozentpunkte	
	Spread des Voramortisierungszeitraums	3,950 Prozentpunkte	
	Voramortisierungszinssatz	Euribor (365) für 3 oder 6 Monate + Spread des Voramortisierungszeitraums oder Leitzinssatz EZB + Spread des Voramortisierungszeitraums	
	Wenn zum Zeitpunkt der periodischen Anpassung der Wert des Referenzwertes Euribor oder EZB, der für den entsprechenden Zeitraum angewendet wird, negativ ist, wird für den Anwendungszeitraum der Referenzwert mit einem Wert von 0,00 % angewendet.		
	Tage für die Zinsberechnung (Sollzinsen)	Handelsjahr (360 Tage)	
<b>SPESEN</b>	<b>Spesen für Unterschrift des Vertrages</b>	Bearbeitungsgebühr	0,00 Euro
		Technisches Gutachten	
		Darlehensbetrag: bis 400.000,00 Euro	300,00 Euro
		über 400.000,00 Euro	400,00 Euro
		Kommission auf Finanzierungsbetrag	1,000%
	Feuerversicherung	Für den Vertragsabschluss ist der Kunde verpflichtet, einen Versicherungsvertrag für die Immobilien gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosionen und Ähnliches in Höhe des Wertes der Immobilie abzuschließen. Die Kosten werden im Versicherungsvertrag vereinbart.	

<b>Spesen für die Bearbeitung des Vertragsverhältnisses</b>	Abfindungssteuer	- 0,25% im Falle eines Darlehens für Erstwohnung gemäß geltender Steuergesetzgebung. - 2% im Falle einer Finanzierung mit Zweck Kauf, Bau oder Umstrukturierung weiterer Wohnungen.		
	Spesen für die Erstellung Vertrag Österreich	750,00 Euro		
	Verwaltungsgebühr	0,00 Euro		
	Spesen für den Einzug der Rate mittels automatischer Belastung auf dem Kontokorrent (pro Rate)	2,00 Euro		
	<b>Übermittlung Mitteilungen:</b>			
	Die Bank und der Kunde vereinbaren, dass die gesetzlich vorgeschriebenen, periodischen Mitteilungen in elektronischer Form, im reservierten Kundenbereich der Website der Bank zur Verfügung gestellt werden. Der Kunde hat zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sowie zu jedem weiteren Zeitpunkt als Alternative zur elektronischen Mitteilungsform das Recht, die Zustellung derselben Mitteilungen in Papierform an die letzte Adresse, die der Bank für die Übermittlung der Korrespondenz mitgeteilt wurde, durch Unterzeichnung des ihm zur Verfügung gestellten entsprechenden Formulars, zu verlangen.			
	Die Einstellung der Online-Banking-Dienstleistungen aus jeglichem Grunde hat die anschließende und automatische Deaktivierung der Funktionalität für die elektronische Mitteilungsform zur Folge. In diesem Fall wird die Bank die Mitteilungen in Papierform an die letzte Adresse, die der Bank für die Übermittlung der Korrespondenz mitgeteilt wurde, zustellen, auch wenn der Kunde zuvor die Zusendung der periodischen Mitteilungen in elektronischer Form beantragt hat.			
	Entscheidet sich der Kunde, die Online-Banking-Dienstleistungen nicht zu aktivieren, wird die Bank die Mitteilungen in Papierform an die letzte Adresse vornehmen, die der Bank für die Weiterleitung der Korrespondenz angegeben worden ist. Sämtliche Mitteilungen in elektronischer Form sind für den Kunden kostenlos; Mitteilungen welche mittels anderer Formen als die elektronische oder solche, die zusätzlich oder häufiger als in den Transparenzbestimmungen vorgesehen oder mit anderen als im Vertrag vorgesehenen Kommunikationsmitteln durchgeführt werden, können zu einer Spesenbelastung auf dem Hauptkontokorrentvertrag führen (gemäß Art. 127 bis des Bankeneinheitstextes).			
	<b>Pflichtmitteilungen</b>			
	Dokument	Periodizität	Mitteilungsart	Spesen
	Periodisches Übersichtsblatt und Übersicht	Jährlich	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Mahnung/Datenmitteilung an Informationszentren im Kreditsektor	Pro Ereignis	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Mahnung	Pro Ereignis	Papierform	10,00 Euro
	Vorschlag zur einseitigen Änderung von Vertragskonditionen	Pro Ereignis	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	<b>Fakultative Mitteilungen</b>			
Fälligkeitsanzeige Rate	Bei jeder Ratenfälligkeit	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro	
Quittung Bezahlung Rate	Nach jeder Ratenzahlung	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro	
Zinsbestätigung	Pro Ereignis	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro	
Zusätzliche Ausfertigung des Tilgungsplans	Auf Anfrage	Papierform*	0,00 Euro	
Zusätzliche Ausfertigung von Quittung oder Zinsbestätigung	Auf Anfrage	Papierform*	10,00 Euro	

<b>TILGUNGS-PLAN</b>	Art der Tilgung	Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)
	Typologie der Rate	Konstant
	Periodizität der Raten	Monatlich auf Anfrage: alle 3 oder 6 Monate

\*auf Anfrage in der Filiale

**Vor Vertragsabschluss ist es ratsam, den personalisierten Tilgungsplan durchzusehen, welcher im Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS) enthalten ist.**

### BEISPIEL BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung in Jahren	Monatliche Rate bei einem Kapital von 100.000,00 €	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% ansteigt. (*)	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% sinkt. (*)
5,70%	10	€ 1.095,20	€ 1.178,53	€ 1.015,51
5,70%	15	€ 827,74	€ 925,49	€ 736,16
5,95%	20	€ 713,55	€ 823,69	€ 611,78
6,20%	25	€ 656,58	€ 777,69	€ 545,48

(\*) Nur für Darlehen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eine variable Komponente aufweisen. Ist der Zinssatz mit einer Ober- oder Untergrenze (cap oder floor) versehen, berücksichtigt das Szenario die größtmögliche Schwankung (bis maximal 2 %).

Der **jährliche durchschnittliche effektive Zinssatz (TEGM)** wie nach Art. 2 des Gesetzes zum Wucher (G. Nr. 108/1996), hinsichtlich der Darlehensverträge, kann in der Filiale oder auf der Homepage [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it) konsultiert werden.

Die wirtschaftlichen Bedingungen, die in diesem Informationsblatt ausgewiesen sind, sind immer nur im Rahmen der Höchstlimits des TEG für die jeweilige Finanzierung anwendbar, wie im Gesetz über Wucherzinsen Nr.108 von 1996 in gültiger Fassung vorgesehen.

Falls das Darlehen Teil einer Werbeaktion ist, die dem Kunden vorteilhaftere Konditionen als jene des Informationsblattes bieten, so wird der Zeitraum für den möglichen Beitritt zur Werbeaktion auf den dafür vorgesehenen Werbeanzeigen angegeben.

### ZUSATZLEISTUNGEN

#### **Zusätzliche verpflichtend notwendige Dienstleistungen:**

Für den Vertragsabschluss ist der Kunde verpflichtet, einen Versicherungsvertrag für die Immobilien gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosionen und Ähnliches in Höhe des Wertes der Immobilie abzuschließen. Die Gültigkeit der Deckung muss bis zum Ablauf der Finanzierung gewährleistet werden oder die Police muss eine Klausel enthalten, die nach Ablauf der Laufzeit die automatische Verlängerung bis zur Fälligkeit der Finanzierung vorsieht.

Der Kunde hat das Recht zu wählen, ob er eine von der Bank abgeschlossene Police oder alternativ eine von einem führenden Versicherungsunternehmen mit gesicherter Solvenz abgeschlossene Police mit den von der Bank geforderten Anforderungen und Eigenschaften in Anspruch nehmen möchte.

#### **Optionale Zusatzleistungen:**

Zur Deckung der Restschuld kann der Kunde fakultativ eine Kreditrestschuldversicherung abschließen.

Der Kunde kann von Verträgen über zusammen mit dem Darlehen erworbene Nebenleistungen zurücktreten, ohne selbst vom Darlehen zurücktreten zu müssen. Im Falle eines nachträglichen Rücktritts von der Feuerversicherung ist es für den Kunden zwingend erforderlich, für die Restlaufzeit des Darlehens eine andere Police bei einer Erstversicherungsgesellschaft mit einer gewissen Solvenz abzuschließen; welche mindestens den Wert der belasteten Immobilie abdeckt und zugunsten der Bank vinkuliert ist. Der Nichtabschluss einer neuen Feuerversicherung kann zur Kündigung des Hypothekarvertrages führen.

#### ANDERE ANFALLENDE SPESEN, WELCHE NICHT IM TAEG INBEGRIFFEN SIND

<b>Verzugszinsen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geltender Zinssatz + 2,00 Prozentpunkte Aufschlag</li> <li>Kalenderjahr (365 Tage) für die Berechnung der Verzugszinsen</li> </ul>
<b>Ratenstundung</b>	100,00 Euro
<b>Verzicht auf Ratenstundung</b>	100,00 Euro
<b>Kürzung oder Verlängerung des Tilgungsplans</b>	50,00 Euro
<b>Änderung des individuellen Tilgungsplanes</b>	50,00 Euro
<b>Neuverhandlung der Konditionen</b>	100,00 Euro
<b>Übernahme des Darlehens durch einen anderen Schuldner (Accollo)</b>	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
<b>Übernahme des Darlehens durch eine andere Bank (portabilità)</b>	0,00 Euro
<b>Änderung / Freistellung / Herabsetzung der Hypothek</b>	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
<b>Notarielle Löschung der Hypothek auf Anfrage des Kunden</b>	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
<b>Löschung der Hypothek im Sinne des Art. 40 bis E.T.B:</b>	0,00 Euro
<b>Notarspesen</b>	Die Spesen werden direkt vom beauftragten Notar in Rechnung gestellt und beinhalten auch die Spesen für die Eintragung der Hypothek und die Hypothekensteuern.
<b>Registergebühr</b>	Gemäß geltender Steuergesetzgebung.
<b>Hypothekengebühr</b>	Gemäß geltender Steuergesetzgebung.

#### ZEITEN FÜR DIE AUSZAHLUNG

**Bearbeitungszeit:** Der Zeitraum zwischen der Vorlage aller vom Kunden geforderten Unterlagen und dem Vertragsabschluss der Finanzierung beträgt höchstens 180 Tage, außer in Fällen, in denen

- es notwendig ist, die erstellten technischen/rechtlichen Unterlagen zu ergänzen;
- neue Elemente auftreten, die eine weitere Überprüfung erfordern;
- der Kreditantrag aus Gründen, die vom Willen des Kunden abhängen, ausgesetzt wird.

**Verfügbarkeit des Betrages:** Der gesamte Darlehensbetrag abzüglich Steuern, Spesen und Kommissionen wird bei Vertragsunterzeichnung ausgezahlt, mit Ausnahme von SAL-Darlehen



(Stato Avanzamento Lavori), bei denen nur die erste Tranche/der erste SAL bei Vertragsunterzeichnung ausgezahlt wird.

## INFORMATIONEN UND DOKUMENTE ZUR KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

Um die Kreditwürdigkeitsprüfung zu ermöglichen, muss der Kunde die angeführten Informationen und Dokumente innerhalb 30 Tagen ab der Beantragung liefern.

**Das Darlehen kann nicht gewährt werden, sofern der Kunde die geforderten Informationen und Dokumente nicht liefert.**

- Kopie Einkommenssteuererklärung
- Unterschriebene Vermögensaufstellung
- Spesendokumentation (Kostenvoranschläge, Vorverträge)
- Projektunterlagen, Baukonzession
- Finanzierungsplan
- 

Um die Kreditwürdigkeit zu überprüfen, verwendet der Kreditgeber Informationen, die er durch die Abfrage von Datenbanken erhält.

## VORZEITIGE TILGUNG, ÜBERTRAG UND BESCHWERDEN

### Vorzeitige Tilgung

Der Kunde kann das gesamte Darlehen oder einen Teil davon mit Vorankündigung von 15 Tagen vorzeitig tilgen, ohne dafür zusätzliche Spesen, Aufwendungen oder Strafgebühren zahlen zu müssen. Die gänzliche Tilgung bewirkt die Beendigung des Vertragsverhältnisses durch die Rückzahlung des noch geschuldeten Kapitals vor der Fälligkeit des Darlehens.

### Übertragbarkeit des Darlehens

Erhält der Kunde von einer/m anderen Bank/Vermittler eine neue Finanzierung zur Rückzahlung des Darlehens, so hat er auch keine Spesen, auch nicht indirekt (z.B. Kommissionen, Spesen, Aufwendungen oder Strafen) zu entrichten. Der neue Vertrag behält die Rechte und Garantien des alten Vertrages bei.

### Maximaler Zeitraum Vertragsschließung

Nachdem der Kunde der Bank alle geschuldeten Beträge zurückbezahlt hat, sei es nach ordentlichem Tilgungsplan oder nach vorzeitiger Tilgung, wird das Vertragsverhältnis innerhalb 30 Tagen aufgelöst. Innerhalb desselben Zeitraums übermittelt die Bank den Antrag für die Löschung der Hypothek an das zuständige Büro.

### Beschwerden

Der Kunde kann eine Beschwerde schriftlich, mittels gewöhnlichen Briefs oder Einschreibens an die Beschwerdestelle der Südtiroler Volksbank mit Sitz in Bozen, Schlachthofstr. 55, einreichen. Zudem kann die Beschwerde per E-Mail an [ufficio-reclami@volksbank.it](mailto:ufficio-reclami@volksbank.it), elektronisch zertifizierter Post an [reclami@pec.volksbank.it](mailto:reclami@pec.volksbank.it) Fax an die Nummer 0471 979188 oder entsprechendem, in der Filiale aufliegendem, Formular eingereicht werden.

Die Antwort auf die Beschwerde wird mittels Einschreibebriefs oder elektronisch zertifizierter Post mitgeteilt. Dafür sind folgende Fristen ab Erhalt der Beschwerde vorgesehen:

- 60 Tage für Beschwerden bezüglich Bank- und Finanzdienstleistungen;
- 15 Arbeitstage für Beschwerden, die sich auf Zahlungsdienstleistungen beziehen.

Kann für die Antwort die Frist von 15 Arbeitstagen aufgrund außergewöhnlicher, der Bank selbst nicht zuzuschreibender Ereignisse, nicht eingehalten werden, wird die Bank dem Kunden die genauen Gründe der Verzögerung und die Frist für die endgültige Antwort mitteilen.

Diese hat auf jedem Fall innerhalb von 35 Arbeitstagen zu erfolgen.

Sollte der Kunde mit der Antwort der Beschwerdestelle nicht zufrieden sein, oder die Antwort nicht innerhalb der oben genannten Fristen erhalten haben, hat er das Recht, sich an folgende Stellen zu wenden:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF) für Streitfälle bezüglich Bank- und Finanzdienstleistungen. Die Kontaktdaten des ABF, dessen Zuständigkeiten, sowie weitere nützliche Informationen können auf der Internetseite [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) abgerufen werden. Weiteres können diesbezüglich die Filialen der Banca d'Italia oder die Bank selbst, auch über ihre Internetseite [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it) zu Rate gezogen werden;
- andere gesetzlich vorgesehene Formen der außergerichtlichen Streitbeilegung, einschließlich dem vorausgehenden Versuch einer Zwangsschlichtung.

Die vorherige Inanspruchnahme eines der genannten Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung ist Voraussetzung für eine eventuell folgende Berufung an das ordentliche Gericht.

## FOLGEN FÜR DEN KUNDEN BEI NICHEINHALTUNG DES VERTRAGES

Wenn der Kunde den Vertragsverpflichtungen nicht nachkommt, kann dies negative Auswirkungen für ihn haben.

Zum Beispiel kann der Kreditgeber bei Verzögerung der Ratenzahlungen Verzugszinsen verrechnen.

Bei schwerwiegender Nichteinhaltung kann der Kreditgeber den Vertrag auflösen und Maßnahmen ergreifen, um die eigene Forderung abzudecken. Zum Beispiel, wenn die Finanzierung hypothekarisch besichert ist, kann er die Immobilie zum Verkauf anbieten und den Erlös zur Kreditabdeckung verwenden.

## LEGENDE

<b>Amortisierungszeit</b>	Der Amortisierungszeitraum ist jener Zeitraum, ab dem der Kunde mit der Rückzahlung des Kapitals beginnt. Sie folgt auf eine eventuelle Voramortisierungszeit, auch technischer Natur. Die Raten bestehen aus einer Kapitalquote und einer Zinsquote.
<b>Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)</b>	Meistverwendeter Tilgungsplan in Italien. Die Rate sieht eine steigende Kapitalquote und eine sinkende Zinsquote vor. Am Anfang werden überwiegend Zinsen bezahlt und mit sukzessiver Abnahme der Restschuld wird am Ende überwiegend Kapital bezahlt.
<b>Bearbeitung</b>	Notwendige Aktivitäten u. Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.
<b>Durchschnittlicher effektiver globaler Zinssatz (TEGM)</b>	Zinssatz, der jedes Trimester vom Finanzministerium, wie vom Wuchergesetz vorgeschrieben, veröffentlicht wird. Er wird zur Berechnung der sogenannten "Wuchergrenze" verwendet, bzw. jener Grenze, über welcher der Zinssatz zum Wucherzinssatz wird. Um zu kontrollieren, ob der effektive Zinssatz (TEG) die Wuchergrenze überschreitet, muss dieser mit der entsprechenden Wuchergrenze verglichen werden. Es muss sichergestellt, dass der TEG der Bank die Wuchergrenze nicht überschreitet.
<b>Effektiver globaler Zinssatz (TEG)</b>	Der effektive globale Zinssatz wird in Prozent ausgewiesen und beinhaltet alle Zinsen und Spesen, von denen die Bank in Kenntnis ist und welche ein Kunde begleichen muss, um

	einen Kredit nutzen zu können, der ihm von der Bank zur Verfügung gestellt wird.
<b>Ersatzsteuer</b>	* 0,25 % im Falle eines Darlehens für „Erstwohnung“ gemäß der geltenden Steuergesetzgebung * 2,00 %, wenn es sich um ein Darlehen für den Kauf oder den Bau einer zweiten oder weiteren Wohnung handelt.
<b>Gesamtkosten des Kredits</b>	Die Summe aller Kosten, einschließlich Zinsen, Gebühren, Steuern und aller anderen Kosten, die der Kunde im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat und die der Bank bekannt sind, ohne Notargebühren. Enthalten sind: i) die Kosten im Zusammenhang mit Zusatzleistungen, einschließlich Versicherungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag, wenn der Abschluss der Versicherung obligatorisch ist, um den Kredit zu erhalten oder ihn zu den angebotenen Vertragsbedingungen zu erhalten; ii) die Kosten für die Schätzung der Immobilie, wenn die Schätzung für die Erhaltung des Kredits erforderlich ist. Ausgeschlossen sind die Kosten, die mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags über die Immobilie verbunden sind, und alle Strafen, die der Verbraucher im Falle der Nichteinhaltung der im Vertrag festgelegten Verpflichtungen zahlen muss.
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	Höchstbetrag oder Gesamtsumme der Beträge, die im Rahmen eines Kreditvertrags zur Verfügung gestellt werden.
<b>Hypothek</b>	Garantie auf ein Gut, meistens einer Immobilie. Sollte der Schuldner die Schuld nicht rückzahlen können, kann der Gläubiger die Enteignung des Gutes erlangen und das Gut weiterverkaufen.
<b>Jährlicher effektiver Zinssatz (TAEG)</b>	Zeigt die auf jährlicher Basis berechneten Kosten des Darlehens auf, und ist in % des Finanzierungsbetrages angegeben. Er beinhaltet den Zinssatz und sonstige Spesen (bspw. Bearbeitungsspesen), die auf das Darlehen anfallen. Einige Spesen sind nicht inbegriffen (bspw. Notarspesen). Der TAEG ermöglicht es verschiedene Angebote zu vergleichen.
<b>Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)</b>	Prozentuelles Verhältnis berechnet auf jährlicher Basis zwischen dem Zinsbetrag (als Ausgleich zum finanzierten Kapital) und dem finanzierten Kapital.
<b>Kapitalsquote</b>	Entspricht dem Anteil der Rate, der zur Rückzahlung der Finanzierung bestimmt ist.
<b>Konstante Rate</b>	Die Summe zwischen Kapitalquote und Zinsquote bleibt für die gesamte Laufzeit des Darlehens gleich.
<b>Referenzwert</b>	Parameter der vom Geldmarkt festgelegt wird. Auf dessen Bezug wird der anzuwendende Zinssatz berechnet.
<b>Registergebühr</b>	Indirekte Steuer (d.h. sie betrifft die Übertragung von Vermögenswerten: z.B. den Kauf einer Wohnung) und wird bei der Eintragung einer öffentlichen oder privaten Urkunde fällig und richtet sich nach den in der Urkunde angegebenen Werten.
<b>Spread</b>	Aufschlag zum Referenzwert.
<b>Technische Voramortisierungszeit</b>	Die technische Voramortisierungszeit beginnt mit dem Datum des Darlehensabschlusses und endet mit dem Beginn der Amortisierungszeit.

	<p>Sie dient dazu, die Ratenfälligkeit auf einen bestimmten Kalendertag im Monat auszurichten, unabhängig davon, wann das Darlehen ausgezahlt wird.</p> <p>Sofern vom Kunden nicht anders beantragt, fällt das Datum des Darlehensabschlusses mit dem Datum des Beginns der Amortisierungszeit zusammen, sodass in der Regel keine technische Voramortisierungszeit anfällt.</p> <p>Die Mindestlaufzeit der etwaigen technischen Voramortisierungszeit beträgt 1 Tag, und die Höchstlaufzeit ist kürzer als die Anzahl der Tage der im Vertrag vorgesehenen Ratenperiodizität (z. B. bei monatlicher Ratenzahlung 30 Tage).</p> <p>Während der technischen Voramortisierungszeit bestehen die Raten ausschließlich aus Zinsen.</p>
<b>Technisches Gutachten</b>	Bewertung jener Immobilie, welche in Garantie gegeben wurde.
<b>Tilgungsplan</b>	Rückzahlungsplan des Darlehens mit Angabe der Zusammenstellung der einzelnen Raten (Kapital- und Zinsquote), berechnet mit den im Vertrag festgelegten Zinssatz.
<b>Übernahme (accollo)</b>	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet dem Gläubiger den geschuldeten Betrag zurückzuzahlen. Im Falle eines Hypothekendarlehens verpflichtet sich der Käufer die Restschuld der mit einer Hypothek belasteten Immobilie zu übernehmen.
<b>Verzugzinssatz</b>	Der Verzugzinssatz ist jener erhöhte Zinssatz der für fällige Beträge, die zu den vorgesehenen Fälligkeiten nicht gezahlt wurden, verrechnet wird.
<b>Voramortisierungszeit</b>	<p>Die Voramortisierungszeit, sofern vorhanden, beginnt mit dem Datum des Darlehensabschlusses und endet mit dem Beginn der Amortisierungszeit.</p> <p>Sie wird auf Antrag des Kunden gewährt, um zusätzliche Zeit zu erhalten, bevor die Rückzahlung der eigentlichen Raten, einschließlich Kapital und Zinsen, beginnt.</p> <p>Während der Voramortisierungszeit bestehen die Raten ausschließlich aus Zinsen.</p>
<b>Zinsquote</b>	Anteil der Rate, die sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.
<b>Zinssatz bei Voramortisierung</b>	Zinssatz auf den Finanzierungsbetrag für den Zeitraum zwischen der Unterschrift des Darlehens und der ersten Amortisierungsrate.
<b>Zurückzahlender Gesamtbetrag</b>	Summe aus dem Gesamtkreditbetrag und den Gesamtkosten des Kredits.

## ANHANG

### GARANTIEFONDS FÜR ERSTWOHNUNG - FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Die Südtiroler Volksbank AG hat die Absichtserklärung vom 8. Oktober 2014 zwischen ABI und Ministerium für Wirtschaft und Finanzen (Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze) unterzeichnet, welche sich zum Ziel setzt, Familien den Zugang zu Krediten für den Kauf ihrer Erstwohnung zu erleichtern.

Das Protokoll sieht die Einrichtung eines Fonds beim Ministerium vor, der von Consap Spa verwaltet wird und aus dem die Garantien für Hypothekendarlehen für den Kauf der Erstwohnung geleistet werden.

Der Fonds bietet für Hypothekendarlehen eine Garantie von bis zu 50% des Kapitals, die Darlehen müssen die folgenden Bedingungen erfüllen:

- sie dürfen 250.000,00 € nicht überschreiten;
- sie müssen für den Ankauf (bzw. Ankauf mit Wiedergewinnung bzw. mit Arbeiten zur Steigerung der Energieeffizienz) der Erstwohnung als Hauptwohnsitz bestimmt sein, wobei die Immobilie weder unter die Katasterkategorien A1, A8 und A9 fallen noch Merkmale einer Luxuswohnung aufweisen darf.

Es gibt keine Einkommensgrenzen und auch keine besonderen Anforderungen an die Kreditnehmer für die Zulassung zum Fonds.

Nach Eingang der Anträge räumt Consap als Fondsverwalter täglich jenen Anträgen Vorrang ein, die von bestimmten Kundenkategorien, den sog. „soggetti prioritari“, eingehen:

1. junge Paare: Paare, die seit mindestens zwei Jahren im gleichen Haushalt leben, verheiratet sind oder seit mindestens drei Jahren zusammenleben, mit einem der Mitglieder unter 35 Jahren;
2. Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern: alleinstehende, unverheiratete, getrennte, geschiedene oder verwitwete Person zusammenlebend, mit mindestens einem minderjährigen Kind;
3. Antragsteller unter 36 Jahren;
4. Mieter von Wohnungen von „Istituti autonomi per le case popolari“

Für „soggetti prioritari“ darf der effektive globale Zinssatz (TEG) nicht höher sein als der durchschnittliche effektive globale Zinssatz (TEGM), der vierteljährlich vom Ministerium für Wirtschaft und Finanzen gemäß Gesetz 108 vom 7. März 1996 veröffentlicht wird.

**Mit dem Gesetz Nr. 213 vom 30. Dezember 2023 wurden die folgenden Erleichterungen eingeführt bzw. verlängert:**

Für das Jahr 2024 werden, mit dem Zweck kinderreichen Familien den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erleichtern, folgende Familien in die Kategorie der ‚soggetti prioritari‘ aufgenommen:

- a) Zusammenlebende Familien mit drei Kindern unter 21 Jahren bei denen der ISEE-Wert, der gemäß der im Dekret des Ministerpräsidenten Nr. 159 vom 5. Dezember 2013 genannten Verordnung ermittelt wird, 40.000 Euro pro Jahr nicht übersteigt;
- b) Zusammenlebende Familien mit vier Kinder unter 21 Jahren bei denen der ISEE-Wert, der gemäß der im Dekret des Ministerpräsidenten Nr. 159 vom 5. Dezember 2013 genannten Verordnung ermittelt wird, 45.000 Euro pro Jahr nicht übersteigt
- c) Zusammenlebende Familien mit fünf oder mehr Kindern unter 21 Jahren bei denen der ISEE-Wert, der gemäß der im Dekret des Ministerpräsidenten Nr. 159 vom 5. Dezember 2013 genannten Verordnung ermittelt wird, 50.000 Euro pro Jahr nicht übersteigt.

Für Finanzierungsanträge, die bis zum 31. Dezember 2024 gestellt werden und deren Finanzierbarkeitsgrenze (verstanden als das Verhältnis zwischen dem Finanzierungsbetrag und dem Kaufpreis der Immobilie einschließlich Nebenkosten) 80 Prozent übersteigt, gelten folgende befristete Erleichterungen:

- für Anträge von den in den vorherigen Absätzen 1, 2, 3 oder 4 genannten \*soggetti prioritari\*, deren ISEE-Wert (Indikator für die gleichwertige wirtschaftliche Lage) 40.000 Euro pro Jahr nicht übersteigt, wird der Garantiebtrag von 50 % auf 80 % des Kapitalanteils erhöht
- für Anträge, die ab dem 30. Januar 2024 von den oben unter Buchstabe a) genannten Familien gestellt werden, wird ein Garantiebtrag in Höhe von 80 % des Kapitalbetrags gewährt
- für Anträge, die ab dem 30. Januar 2024 von den oben unter Buchstabe b) genannten Familien gestellt werden, wird ein Garantiebtrag in Höhe von 85 % des Kapitalbetrags gewährt,
- für Anträge, die ab dem 30. Januar 2024 von den unter Buchstabe c) genannten Familien gestellt werden, wird ein Garantiebtrag in Höhe von 90 % des Kapitalanteils gewährt.

Für Darlehen von ‚soggetti prioritari‘, welche auf eine erhöhte Garantie von 80 %, 85 % oder 90 % des Kapitalbetrags Anrecht haben, ist vorgesehen, dass bei Auszahlung der effektive globale Zinssatz (TEG) höher sein kann als der durchschnittliche effektive globale Zinssatz (TEGM), der trimestral vom Ministerium für Wirtschaft und Finanzen gemäß Gesetz 108 vom 7. März 1996 veröffentlicht wird, und zwar maximal in Höhe der Differenz, falls diese positiv ist, zwischen dem Durchschnitt des amtlich veröffentlichten Zehn-Jahres-Zins-Swapsatzes, der im Monat vor der Auszahlung berechnet wurde, und dem Durchschnitt des amtlich veröffentlichten Zehnjahres-Zins-Swapsatzes des Trimesters, auf dessen Grundlage der geltenden TEGM berechnet wurde. Ist die Differenz negativ, ist die Bank verpflichtet, die im Vergleich zum geltenden TEGM vorteilhaftesten wirtschaftlichen Bedingungen anzuwenden.

Für alle Kunden - prioritäre und nicht-prioritäre -, welche Zugang zum Fonds erhalten haben, darf die Bank neben der Hypothek auf die Immobilie und den Versicherungen, letztere im Rahmen der geltenden Gesetze, keine zusätzlichen Garantien (z. B. Bürgschaften) verlangen.

Hinweise und detaillierte Informationen über den Garantiefonds für Erstwohnung und über die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Garantie finden Sie auf der Website von Dipartimento del Tesoro (<http://www.dt.tesoro.it>), der Consap (<http://www.consap.it>) und der ABI (<http://www.abi.it>).