ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER
HYPOTHEKARDARLEHEN FIRST MIT FIXEM ZINSSATZ

INFORMATIONEN ÜBER DIE BANK

Südtiroler Volksbank AG
Rechtssitz und Generaldirektion: Schlachthofstraße 55 I-39100 Bozen
Telefon: 800 585 600 **Email**: gsinfo@volksbank.it **PEC**: segreteriadirezione@pec.volksbank.it
Internetseite: 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 FIXEM ZINSSATZ

Das Hypothekardarlehen mit fixem 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 Hypothekardarlehen.

Der Kunde tilgt das Darlehen mittels regelmäßiger Ratenzahlungen, bestehend aus Kapital- und Zinsquote, abhängig von einem Zinssatz, der für die ganze Laufzeit des Darlehens unverändert bleibt. Die Ratenzahlungen können monatlich sein.

DIE RISIKEN

Im Darlehen mit fixem Zinssatz bleiben sowohl der Zinssatz als auch der Betrag der einzelnen Raten für die gesamte Laufzeit des Vertrages gleich.
Der Nachteil besteht darin, von eventuellen Minderungen der Marktzinsen nicht profitieren zu können.
Der Fixzinssatz ist empfehlenswert für jene Kunden, die ab Vertragsabschluss sicher gehen wollen, den gleichen Zinssatz und den gleichen Ratenbetrag zu bezahlen.
Dadurch ist der Kunde immer im Klaren über das Restkapital, das er zu entrichten hat, unabhängig von den Marktschwankungen.

VORAUSSETZUNGEN

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

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

WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

WIEVIEL KOSTET EIN DARLEHEN?

EurIRS 20 Jahre, Brief (**2,55%**), Minimum Null - aufgerundet auf 0,100%	Spread Laufzeit 20 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
2,600%	2,700%	5,300%

Darlehen mit Laufzeit 20 Jahren ohne fakultative Versicherung

Gesamtkreditbetrag:	**€ 200.000,00**
Gesamtkosten des Kredites:	€ 130.417,43
Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:	€ 330.417,43
Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*	**5,780%**

Darlehen mit Laufzeit 20 Jahren mit fakultativer Versicherung

Gesamtkreditbetrag:	**€ 200.000,00**
Gesamtkosten des Kredites:	€ 138.628,85
Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:	€ 338.628,85
Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))**	**6,341%**

* Der angeführte TAEG bezieht sich auf diese Daten: Betrag des Darlehens = 200.000,00 Euro – Periodizität der Rate = monatlich – Kommission auf 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 Bruttoprämiensatz 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 über 7.790,00 Euro.

Zusätzlich zum TAEG können andere Kosten, wie Notarspesen und Kosten für die Eintragung der Hypothek entstehen

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 Vorraussetzung 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.

	BESCHREIBUNG	***WERT***
	Maximaler Betrag	80% des Immobilienwertes
	Maximale Laufzeit	30 Jahre (einschließlich einer Voramortisierungszeit von bis zu 18 Monaten, sofern dies im Tilgungsplan vorgesehen ist). 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).
	Garantien/Besicherungen	• Hypothek auf die Immobile: 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 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. • Bürgschaft • Pfändung
	Verfügbare Währungen	Euro
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz (TAN) **Referenzwert EurIRS**	Der Zinssatz wird je nach Ammortisierungszeit des Darlehens auf der Basis des EurIRS-Briefkurses (Interest Rate Swap übersetzt als "Zinsswap") für Euro (EurIRS, Euro Interest Rate Swap); aufgerundet auf den nächsten 0,10 Prozentpunkt, Minium Null, zuzüglich des vereinbarten Spreads, festgelegt. Der IRS-Briefkurs wird üblicherweise in der Tageszeitung "Il Sole 24 Ore" und anderen Quellen für Finanzinformationen wie Reuters und Bloomberg veröffentlicht (letzte Veröffentlichung und angewandter Zinssatz siehe Tabelle unten)** Erhebung des EurIRS-Briefkurses: Bei Beträgen > 1 Mio. €: Erhebung des Vortages der Vertragsunterzeichnung. Bei Beträgen < 1 Mio. €: Erhebung letzter Arbeitstag des Vormonats vor Vertragsabschluss Der Zinssatz und die Höhe der einzelnen Raten bleiben für die Dauer des vertraglich festgelegten Zinssatzes fest.

			Der Nachteil ist, keine Marktzinssenkungen ausnutzen zu können.
	Referenzwert		Der EurIRS ist ein täglich von der ICE Benchmark Administration Limited - IBA mit Sitz in Großbritannien (oder von einer anderen Institution, die ernannt wird, um es zu ersetzen) für die Euro-Währung (EURIRS) erhobener Referenzwert. Eine detailliertere Beschreibung des Referenzwertes oder andere Informationen zum Referenzwert finden Sie auf der Website des Administrators - ICE Benchmark Administration Limited –IBA (www.theice.com/iba).
	Wenn zum Zeitpunkt der periodischen Anpassung der Wert des Referenzwertes, der für den entsprechenden Zeitraum angewendet wird, negativ ist, wird für den Anwendungszeitraum der Referenzwert mit einem Wert von 0,00 % angewendet.		
	Spread des Amortisierungszeitraums und eventuellen technischen Voramortisierungszeitraums		2,950 Prozentpunkte Der Spread wird je nach Laufzeit des Darlehens und des Schätzwertes festgelegt.
	Voramortisierungszinssatz		gleicher Wert des jährlichen Nominalzinssatzes
	Tage für die Zinsberechnung (Sollzinsen)		Handelsjahr (360 Tage)
SPESEN	**Spesen für Unterschrift des Vertrages** (Einbehalt bei Auszahlung)	Bearbeitungsgebühr	0,00 Euro
		Technisches Gutachten Darlehensbetrag: bis 400.000,00 Euro über 400.000,00 Euro	 300,00 Euro 400,00 Euro
		Kommission auf Finanzierungs - betrag	1,000%
		Spesen für Erstellung Vertrag Österreich	750,00 Euro
	Spesen für die Bearbeitung des Vertragsverhältnisses	Verwaltungsgebühr	0,00 Euro
		Spesen für den Einzug der Rate Mittels automatischer Belastung auf dem Kontokorrent (pro Rate)	2,00 Euro
		Übermittlung Mitteilungen: 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).			
		Pflichtmitteilungen			
		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
		Fakultative Mitteilungen			
		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
TILGUNGSPLAN		Art der Tilgung	Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)		
		Typologie der Rate	Konstant		
		Periodizität der Raten	Monatlich auf Anfrage: alle 3 Monate oder alle 6 Monate		

*auf Anfrage in der Filiale

Vor Vertragsabschluss ist es ratsam, den personalisierten Tilgungsplan durchzusehen, welcher im Europäischen Standarisierten Merkblatt enthalten ist.

** ERHEBUNG DES REFERENZWERTES ZUM 28/03/2024

Ammortisierungszeit des Darlehens	Beschreibung des Referenzwertes: EurIRS – Briefkurs - Monatsende	Wert des Referenzwertes	**Aufgerundet auf 0,10 Prozentpunkte – Minimum 0,000 %**	**Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)***
18 - 60 mesi	IRS 5Y	2,68%	2,70%	5,15%
61 - 96 mesi	IRS 8Y	2,59%	2,60%	5,05%
97 - 120 mesi	IRS 10Y	2,60%	2,60%	5,05%
121 - 144 mesi	IRS 12Y	2,61%	2,70%	5,15%
145 - 180 mesi	IRS 15Y	2,62%	2,70%	5,15%
181 - 240 mesi	IRS 20Y	2,55%	2,60%	5,30%

241 - 300 mesi	IRS 25Y	2,56%	2,600%	5,550%
oltre 300 mesi	IRS 30Y	2,45%	2,500%	5,450%

* Der auf den einzelnen Vertrag angewandte Zinssatz kann verschieden vom angeführten Zinssatz sein.

BEISPIEL BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung in Jahren	Monatliche Rate bei einem Kapital von 100.000,00 €
5,05%	10	€ 1.063,10
5,15%	15	€ 798,63
5,30%	20	€ 676,64
5,45%	25	€ 611,11

* Der auf den einzelnen Vertrag angewandte Zinssatz kann verschieden vom angeführten Zinssatz sein.

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 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

Zusätzlich 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

Verzugszinsen:	• 2,00 Prozentpunkte Aufschlag auf den jährlichen Nominalzinssatz; • Tage für die Berechnung der Verzugszinsen: Kalenderjahr (365 Tage)
Ratenstundung:	Maximal 100,00 Euro
Veränderung / Freistellung / Herabsetzung / Löschung Hypothek:	Maximal 200,00 Euro
Übernahme des Darlehens (accollo):	200,00 Euro
Neuverhandlung	Maximal 100,00 Euro
Neuverhandlung im Sinne des Art. 120 quater E.T.B.:	0,00 Euro
Kürzung / Verlängerung Tilgungsplan, Änderung des individuellen Tilgungsplan:	50,00 Euro
Übernahme des Darlehens durch eine andere Bank (portabilità):	0,00 Euro
Löschung Hypothek im Sinne des Art. 40 bis E.T.B:	0,00 Euro
Notarspesen:	Werden direkt vom beauftragten Notar belastet und beinhalten auch die Spesen für die Eintragung der Hypothek und die Hypothekensteuern
Versicherung auf Immobilie:	Es wird eine Feuerversicherung verlangt. Die Spesen werden im Versicherungsvertrag festgelegt.
Versicherungsspesen:	Wenn der Kunde eine Kreditrestschuldversicherung abschließt. Die Spesen werden im Versicherungsvertrag festgelegt.
Abfindungssteuer:	- 0,25% im Falle eines Darlehens für Erstwohnung gemäß geltender Steuergesetzgebung. - 2% im Falle eines Darlehens mit Zweck Kauf, Bau oder Umstrukturierung weiterer Wohnungen
Registergebühr:	Gemäß geltender Steuergesetzgebung
Hypothekengebühr:	Gemäß geltender Steuergesetzgebung
Andere Spesen:	Evtl. anfallende Spesen für Eintragungen ins Grundbuch

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 Betrags: Das gesamte Darlehen, abzüglich Steuern, Spesen und Kommissionen, wird gleichzeitig mit der Vertragsunterzeichnung ausgezahlt, mit Ausnahme von SAL-

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

INFORMTIONEN 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 zurückbezhalt 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 Briefes 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, elektronisch zertifizierter Post an 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 jeden 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 abgerufen werden. Weiteres können diesbezüglich die Filialen der Banca d'Italia oder die Bank selbst, auch über ihre Internetseite 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 NICHTEINHALTUNG 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

Hypothek	Garantie auf ein Gut, meistens einer Immobilie. Sollte der Schuldner die Schuld nicht rückzahlen können, kann der Gläubiger die Enteignung des Gutes erlangen und weiterverkaufen.
Bearbeitung	Notwendige Aktivitäten u. Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens unternommen werden.
Referenzwert	Parameter der vom Geldmarkt festgelegt wird. Auf dessen Bezug wird der anzuwendende Zinssatz berechnet.
Technisches Gutachten	Bewertung jener Immobilie, welche in Garantie gegeben wurde.
Tilgungsplan	Rückzahlungsplan des Darlehens mit einer Veranschaulichung der Zusammenstellung der einzelnen Raten (Kapital- und Zinsquote), berechnet durch den im Vertrag festgelegten Zinssatz.
Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)	Der meistverwendete Tilgungsplan in Italien. Die Rate sieht eine steigende Kapitalsquote und eine sinkende Zinsquote vor. Am Anfang werden überwiegend Zinsen bezahlt und mit sukzessiver Abnahme der Restschuld wird am Ende überwiegend Kapital bezahlt.

Kapitalsquote	Entspricht dem Anteil der Rate, der zur Rückzahlung der Finanzierung bestimmt ist.
Zinsquote	Anteil der Rate, die sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.
Spread	Aufschlag auf den Referenzwert.
Technische Voramortisierungszeit	Die technische Voramortisierungszeit beginnt mit dem Datum des Darlehensabschlusses und endet mit dem Beginn der Amortisierungszeit. Sie dient dazu, die Ratenfälligkeit auf einen bestimmten Kalendertag im Monat auszurichten, unabhängig davon, wann das Darlehen ausgezahlt wird. 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. 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). Während der technischen Voramortisierungszeit bestehen die Raten ausschließlich aus Zinsen.
Voramortisierungszeit	Die Voramortisierungszeit, sofern vorhanden, beginnt mit dem Datum des Darlehensabschlusses und endet mit dem Beginn der Amortisierungszeit. Sie wird auf Antrag des Kunden gewährt, um zusätzliche Zeit zu erhalten, bevor die Rückzahlung der eigentlichen Raten, einschließlich Kapital und Zinsen, beginnt. Während der Voramortisierungszeit bestehen die Raten ausschließlich aus Zinsen.
Amortisierungszeit	Der Amortisierungszeitraum ist jener Zeitraum, ab dem der Kunde auch mit der Rückzahlung des Kapitals beginnt. Sie folgt auf eine eventuelle Voramortisierungszeit, auch technischer Natur. Die Raten bestehen aus einem Kapitalanteil und einem Zinsanteil.
Angewandter globaler Zinssatz (TEG)	Der angewandte globale Zinssatz wird in Prozent ausgewiesen und beinhaltet alle Zinsen und Spesen, welche ein Kunde begleichen muss, um einen Kredit nutzen zu können, der ihm von der Bank zur Verfügung gestellt wurde.
Jährlicher effektiver Zinssatz (TAEG)	Zeigt die auf jährlicher Basis berechneten Kosten des Darlehens auf, und ist in % des Finanzierungsbetrages angegeben. Er beinhaltet den Zinssatz und andere Spesen (bspw. Bearbeitungsspesen), die auf das Darlehen anfallen. Einige Spesen sind nicht inbegriffen (bspw. Notarspesen). Der TAEG ermöglicht es verschiedene Angebote zu vergleichen.
Durchschnittlich angewandter globaler Zinssatz (TEGM)	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 angewandte globale 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.
Zinssatz bei Voramortisierung	Zinssatz auf den Finanzierungsbetrag für den Zeitraum zwischen der Unterschrift des Darlehens und der ersten Amortisierungsrate.
Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)	Verhältnis berechnet auf jährlicher Basis zwischen dem Zinsbetrag (als Ausgleich zum finanzierten Kapital) und dem finanzierten Kapital.
Verzugzinssatz	Der Verzugszinssatz ist jener erhöhte Zinssatz der für fällige Beträge, die zu den vorgesehenen Fälligkeiten nicht gezahlt wurden, verrechnet wird.
Übernahme (accollo)	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet die Schuld dem Gläubiger zu bezahlen. Im Falle eines Hypothekardarlehens verpflichtet sich der Käufer die Restschuld der mit einer Hypothek belasteten Immobilie zu übernehmen.

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 Finanzen) 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 Hypothekardarlehen 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 Garantiebetrag 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 Garantiebetrag 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 Garantiebetrag 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 Garantiebetrag 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).