

## 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](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 FIXEM ZINSSATZ

Das Hypothekendarlehen mit fixem Zinssatz ist eine mittel-/langfristige Finanzierung. Gewöhnlich reicht seine Laufzeit von 19 Monaten 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 dem selben 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 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 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 Laufzeit 20 Jahren ohne fakultative Versicherung\* (%)**

**Gesamtkreditbetrag:**

**€ 200.000,00**

**Gesamtkosten des Kredites:**

**€ 126.399,67**

**Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:**

**€ 326.399,67**

**Der jährliche globale effektive Zinssatz in %  
(Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))\***

**5,621**

---

**Darlehen mit Laufzeit 20 Jahren mit fakultativer Versicherung\*\* (%)**

**Gesamtkreditbetrag:**

**€ 200.000,00**

**Gesamtkosten des Kredites:**

**€ 134.611,09**

**Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:**

**€ 334.611,09**

**Der jährliche globale effektive Zinssatz in %  
(Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))\***

**6,178**

\* Der angeführte TAEG bezieht sich auf diese Daten: Betrag des Darlehens = 200.000,00 Euro – Periodizität der Rate = monatlich - Einmalige Provision: 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).

3,750 Prozentpunkte SPREAD berechnet auf Index IRS 20 Jahre

5,150 TAN (jährlicher Nominalzinssatz in Prozentpunkten)

---

\*\* Der TAEG bezieht sich auf die oben angeführten Daten unter Annahme des Abschlusses einer fakultativen Kreditrestschuldversicherung über 8.211,42 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 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 (inklusive Voramortisierung)	30 Jahre
	Maximale Laufzeit der Voramortisierung	18 Monate
	Garantien/Besicherungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothek auf die Immobilie. Zur hypothekarischen Besicherung ist die Schätzung der gegenständlichen Immobilie notwendig. Diese wird von der Bank unter Belastung der in der Sektion „Spesen“ angeführten Kosten durchgeführt.</li> <li>• Bürgschaft</li> <li>• Pfändung</li> </ul>
<b>ZINSSÄTZE</b>	Jährlicher Nominalzinssatz (TAN)	IRS + Spread
	Bezugsparameter (Index)	<p>Der Zinssatz wird auf der Grundlage des Parameters IRS (Interest Rate Swap) - Briefkurs (entsprechend Laufzeit des Darlehens), aufgerundet auf den nächsten 0,10 Punkt, berechnet.</p> <p>Erhebung IRS: Für Beträge &gt; 1 Mio €: Erhebung am Tag vor Vertragsabschluss; Für Beträge &lt; 1 Mio €: Erhebung am letzten Arbeitstag des Vormonats der Unterschrift, siehe Abschnitt „Letzte Erhebungen des Bezugsparameters“.</p>
	Spread	Der Spread wird je nach Laufzeit des Darlehens und des Schätzwertes festgelegt. (Maximum 6,000 Prozentpunkte)
	Voramortisierungszinssatz	gleicher Wert des jährlichen Nominalzinssatzes
	Tage für die Zinsberechnung (Sollzinsen)	Handelsjahr (360 Tage)



<b>SPESEN</b>	<b>Spesen für Unterschrift des Vertrages</b> (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		
		Einmalige Provision (auf Finanzierungsbetrag)	1,000% des Finanzierungsbetrages		
	<b>Spesen für die Bearbeitung des Vertragsverhältnisses</b>	Verwaltungsgebühr	0,00 Euro		
		Spesen für den Einzug der Rate Mittels automatischer Belastung auf dem Kontokorrent (pro Rate)	2,00 Euro		
		<p><b>Übermittlung Mitteilungen:</b> Für die Übermittlung der Dokumente und Mitteilungen zu diesem Produkt werden folgende Periodizität, Mitteilungsart und Spesen zu Lasten des Darlehensnehmers vorgesehen. Außerdem werden jene Mitteilungen aufgelistet, die die Bank durch gesetzliche Auflagen verpflichtet ist dem Darlehensnehmer kostenlos zu übermitteln. Für die Versendung in Papierform belastet die Bank dem Darlehensnehmer, in Form von Kostenvergütung, die Postspesen, die im Kontokorrentvertrag vereinbart sind. Die Spesen für die Übermittlung der Bankmitteilungen aller Bankverträge des Darlehensnehmers werden auf dem Hauptkonto belastet (Kontokorrent oder Sparbuch)</p>			
		<b>Pflichtmitteilungen</b>			
		Dokument	Periodizität und Mitteilungsart	Spesen	
		Periodisches Übersichtsblatt und Übersicht	Jährlicher Versand in Papierform	0,00 Euro	
		Mahnung / Datenmitteilung an Informationszentren im Kreditsektor	Pro Ereignis Versand in Papierform	0,00 Euro	
		Mahnung	Pro Ereignis Versand in Papierform	10,00 Euro	
		Vorschlag zur einseitigen Änderung von Vertragskonditionen	Pro Ereignis Versand in Papierform	0,00 Euro	
		<b>Fakultative Mitteilungen</b>			
		Fälligkeitsanzeige Rate Quittung Bezahlung Rate	Pro Ratenfälligkeit, falls die Rate nicht mittels SDD bezahlt wird und pro Ratenzahlung	0,00 Euro	
		Zusätzliche Ausfertigung Quittung Zinsbestätigung	Auf Anfrage Aushändigung in Papierform in der Filiale	10,00 Euro	

<b>TILGUNGSPLAN</b>	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

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

### BEISPIEL BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung	Monatliche Rate bei einem Kapital von 100.000,00 €
4,350%	10 Jahre	€ 1.029,17
4,650%	15 Jahre	€ 772,68
5,150%	20 Jahre	€ 668,27
5,450%	25 Jahre	€ 611,11

**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.

### ZUSÄTZLICHE DIENSTLEISTUNGEN

Spesen für die Erstellung des Vertrages in Österreich 750,00 Euro maximal

Es besteht die Möglichkeit, eine Kreditrestschuldversicherung auf dem Darlehen abzuschließen.

**ANDERE ANFALLENDE SPESEN WELCHE NICHT IM TAEG INBEGRIFFEN SIND**

<b>Verzugszinsen:</b>	4,00 Prozentpunkte Aufschlag auf jährlichen Nominalzinssatz; Tage für die Berechnung der Verzugszinsen: Kalenderjahr ( 365 Tage)
<b>Ratenstundung:</b>	Maximal 100,00 Euro
<b>Veränderung / Freistellung / Herabsetzung / Löschung Hypothek:</b>	Maximal 200,00 Euro
<b>Übernahme des Darlehens (accollo):</b>	200,00 Euro
<b>Neuverhandlung</b>	Maximal 100,00 Euro
<b>Neuverhandlung im Sinne des Art. 120 quater E.T.B.:</b>	0,00 Euro
<b>Kürzung / Verlängerung Tilgungsplan, Änderung des individuellen Tilgungsplan:</b>	50,00 Euro
<b>Übernahme des Darlehens durch eine andere Bank (portabilità):</b>	0,00 Euro
<b>Löschung Hypothek im Sinne des Art. 40 bis E.T.B:</b>	0,00 Euro
<b>Notarspesen:</b>	Werden direkt vom beauftragten Notar belastet und beinhalten auch die Spesen für die Eintragung der Hypothek und die Hypothekensteuern
<b>Versicherung auf Immobilie:</b>	Es wird eine Feuerversicherung verlangt. Die Spesen werden im Versicherungsvertrag festgelegt.
<b>Versicherungsspesen:</b>	Wenn der Kunde eine Kreditrestschuldversicherung abschließt. Die Spesen werden im Versicherungsvertrag festgelegt.
<b>Abfindungssteuer:</b>	- 0,25% im Falle eines Darlehens für Erstwohnung gemäß geltender Steuergesetzgebung. - 2% im Falle einer Finanzierung mit Zweck Kauf, Bau oder Umstrukturierung weiterer Wohnungen
<b>Registergebühr:</b>	Gemäß geltender Steuergesetzgebung
<b>Hypothekengebühr:</b>	Gemäß geltender Steuergesetzgebung
<b>Andere Spesen:</b>	Evtl. anfallende Spesen für Eintragungen ins Grundbuch

**ZEITEN FÜR DIE AUSZAHLUNG**

**Bearbeitungszeit:** Über den Kreditantrag wird nach Vorlage aller vom Kunden geforderten Unterlagen entschieden. Der Genehmigungsiter ist je nach Kreditbetrag innerhalb von mindestens 1 Arbeitstag und höchstens 12 Arbeitstagen abgeschlossen. Für Kredite, deren Genehmigung in die Entscheidungskompetenz des Verwaltungsrates fallen, erfolgt die Genehmigung/Ablehnung des Kreditantrages bei der nächstmöglichen Verwaltungsratssitzung.

**Verfügbarkeit des Betrages:** Der gesamte Darlehensbetrag wird abzüglich der Steuern, Spesen und Kommissionen bei Vertragsunterzeichnung ausgezahlt.

## 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

Für die Kreditwürdigkeitsprüfung nutzt der Kreditgeber Informationen, welche über den Zugang zu Datenbanken ermittelt werden.

## 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 Verträgen 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**

Beschwerden werden der Bank an folgende Anschrift gerichtet: Beschwerdestelle Südtiroler Volksbank, Schlachthofstraße 55 – 39100 Bozen, Email [beschwerdestelle@volksbank.it](mailto:beschwerdestelle@volksbank.it). Die Bank ist verpflichtet innerhalb 30 Tagen nach Erhalt zu antworten. Falls der Kunde mit der Antwort nicht zufrieden ist oder innerhalb der 30 Tage keine Antwort erhält, so kann er Rekurs einreichen bei:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Um zu erfahren, wie man sich an den Arbitro wendet, kann man die Internetseite [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) besuchen, Informationen bei den Filialen der Banca d'Italia einholen oder bei der Bank selbst nachfragen.
- jeder weiteren Mediationsstelle, welche im Register des Justizministeriums eingetragen und zur Ausübung der Schlichtung von Streitfällen zwischen Bank und Kunde ermächtigt ist, wie laut Gesetzesverordnung Nr. 28/2010.

Die vorherige Inanspruchnahme eines der genannten Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung ist Voraussetzung für eine eventuelle 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.



<b>LEGENDE</b>	
<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 weiterverkaufen.
<b>Bearbeitung</b>	Notwendige Aktivitäten u. Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens unternommen werden.
<b>Bezugsparameter (Index)</b>	Parameter der vom Geldmarkt festgelegt wird. Auf dessen Bezug wird der anzuwendende Zinssatz berechnet.
<b>Technisches Gutachten</b>	Bewertung jener Immobilie, welche in Garantie gegeben wurde.
<b>Tilgungsplan</b>	Rückzahlungsplan des Darlehens mit einer Veranschaulichung der Zusammenstellung der einzelnen Raten (Kapital- und Zinsquote), berechnet durch den im Vertrag festgelegten Zinssatz.
<b>Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)</b>	Der meist verwendete 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.
<b>Kapitalsquote</b>	Entspricht dem Anteil der Rate, der zur Rückzahlung der Finanzierung bestimmt ist.
<b>Zinsquote</b>	Anteil der Rate, die sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.
<b>Spread</b>	Aufschlag zum Bezugsparameter.
<b>Angewandter globaler Zinssatz (TEG)</b>	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.
<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 andere Spesen (bspw. Bearbeitungsspesen), die auf das Darlehen anfallen. Einige Spesen sind nicht inbegriffen (bspw. Notarspesen). Der TAEG ermöglicht es verschiedene Angebote zu vergleichen.
<b>Durchschnittlich angewandter 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 Wucherszinssatz 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.



<b>Zinssatz bei Voramortisierung</b>	Zinssatz auf den Finanzierungsbetrag für den Zeitraum zwischen der Unterschrift des Darlehens und der ersten Amortisierungsrate.
<b>Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)</b>	Verhältnis berechnet auf jährlicher Basis zwischen dem Zinsbetrag (als Ausgleich zum finanzierten Kapital) und dem finanzierten Kapital.
<b>Verzugzinssatz</b>	Aufschlag zum Zinssatz, der für den Verzugszeitraum angewendet wird.
<b>Mindestzinssatz</b>	Vertraglich festgelegte Untergrenze, welche der jährliche Nominalzinssatz (Euribor + Spread), unabhängig von der Entwicklung des Indexierungsparameters, nicht unterschreiten kann.
<b>Übernahme (accollo)</b>	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet die Schuld dem Gläubiger zu bezahlen. Im Falle eines Hypothekendarlehens verpflichtet sich der Käufer die Restschuld der mit einer Hypothek belasteten Immobilie zu übernehmen.