

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER HYPOTHEKARDARLEHEN FIRST MIT HÖCHSTZINSSATZ

INFORMATIONEN ÜBER DIE BANK

Südtiroler Volksbank AG

Rechtssitz und Generaldirektion: Schlachthofstraße 55 I-39100 Bozen

Telefon: 800 585 600 **Email:** gsinfo@volksbank.it **PEC:** segreteria@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 HÖCHSTZINSSATZ

Das Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz ist eine mittel-/langfristige Finanzierung. Gewöhnlich reicht seine Laufzeit von 19 Monaten bis maximal 25 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.

Der Zinssatz kann den im Vertrag vereinbarten Höchstzinssatz nicht überschreiten

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 (Werte 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 Bezugsparameter. Dieser kann jedoch den vereinbarten Höchstzinssatz nicht überschreiten.

Das Hauptrisiko besteht in der unvorhersehbaren und beträchtlichen Zunahme der Darlehensraten bis zum Erreichen des vereinbarten Grenzwertes.

Ein Höchstzinssatz ist ratsam für diejenigen, die stets einen marktgerechten Zinssatz möchten und sich gleichzeitig vor übermäßigen Zinserhöhungen für die gesamte Laufzeit des Darlehens absichern möchten.

Spezifische Risiken betreffend der 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 „Das Eigenheim kaufen. Das Hypothekendarlehen 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?**

Darlehen mit Laufzeit 20 Jahre gebunden an Euribor – Minimum 0,00% ohne fakultative Versicherung (%)

Gesamtkreditbetrag:
€ 200.000,00

Gesamtkosten des Kredites:
€ 79.102,96

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:
€ 279.102,96

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

3,673

Darlehen mit Laufzeit 20 Jahre gebunden an Euribor – Minimum 0,00% mit fakultativer Versicherung (%)**

Gesamtkreditbetrag:
€ 200.000,00

Gesamtkosten des Kredites:
€ 87.314,38

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:
€ 287.314,38

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

4,183

* Der angeführte TAEG bezieht sich auf diese Daten: Betrag des Darlehens = 200.000,00 Euro – Periodizität der Rate = monatlich – Laufzeit (20 Jahre) - Einmalige Provision: 1,00% - 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: 8.211,42 Euro

3,300 Spread auf Euribor 6 Monate – Laufzeit 20 Jahre

3,30% Tasso Annuale Nominale (TAN)

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 Indexparameters, 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.

	BESCHREIBUNG	WERT
	Maximaler Betrag	80% des Immobilienwertes
	Maximale Laufzeit (inklusive Voramortisierung)	25 Jahre
	Maximale Laufzeit der Voramortisierung	18 Monate
	Garantien /Besicherungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hypothek auf Immobile: Zur hypothekarischen Besicherung ist die Schätzung der gegenständl. Immobilie notwendig. Diese wird von der Bank unter Belastung der in der Sektion „Spesen“ angeführten Kosten durchgeführt. • Bürgschaft • Pfändung
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz (TAN)	Euribor (Minimum 0,00%) + spread, bis der jährliche Nominalzinssatz den Höchstzinssatz erreicht. Bei Erreichen und Überschreiten des Höchstzinssatzes ist der jährliche Nominalzinssatz gleich dem Wert des Höchstzinssatzes.
	Bezugsparameter (Index)	Der Zinssatz wird auf der Grundlage des Euribor 6 (365) Wertstellung 1. Arbeitstag des Monats der Unterzeichnung des Vertrages (zur Feststellung des Zinssatzes bei Auszahlung) und bei Wertstellung 1. Arbeitstag des Semesters zur Feststellung der Zinssätze der folgenden Semester, aufgerundet auf den nächsten Viertelpunkt (0,25) berechnet. Die Anpassung des Zinssatzes erfolgt semestral mit Wirksamkeit 01.01. und 01.07. Sollte der Wert des erhobenen Parameters unter 0,00% liegen, so kommt ein Wert von 0,00% zur Anwendung.
	Spread	Der Spread wird je nach Laufzeit des Darlehens festgelegt. Maximum 7,00 Prozentpunkte



Spread (für den Voramortierungszeitraum)	Der Spread wird je nach Laufzeit des Darlehens festgelegt. Maximum 7,00 Prozentpunkte
Mindestzinssatz (falls vorgesehen)	- Entspricht mindestens dem Spread - Maximal 7,00%
Höchstzinssatz (CAP)	Der Höchstzinssatz wird je nach Laufzeit des Darlehens festgelegt. Max. 10,700%
Voramortisierungszinssatz	Euribor (Minimum 0,00%) + spread bei Voramortisierung, bis der jährl. Nominalzinssatz den Höchstzinssatz erreicht. Bei Erreichen und Überschreiten der Höchstzinssatzes ist der jährliche Nominalzinssatz gleich dem Wert des Höchstzinssatzes
Tage für die Zinsberechnung (Sollzinsen)	Handelsjahr (360 Tage)

SPESEN	Spesen für Unterschrift Vertrag (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		
	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: 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 Darlehensnehmer werden auf dem Hauptkonto belastet (Kontokorrent oder Sparbuch).			
		Pflichtmitteilungen			
		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	



		Fakultative Mitteilungen		
		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
TILGUNGS-PLAN		Art der Tilgung	Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)	
		Typologie der Rate	Konstant	
		Periodizität der Raten	Monatlich auf Anfrage: alle 3 oder 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 €	Sollte der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% steigen	Sollte der Zinssatz den Höchstzinssatz nach 2 Jahren erreichen
3,300%	15 Jahre	€ 705,10	€ 793,72	€ 845,08
3,300%	20 Jahre	€ 569,74	€ 666,81	€ 745,16
3,800%	25 Jahre	€ 516,86	€ 624,20	€ 711,41

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.

ZUSÄTZLICHE DIENSTLEISTUNGEN

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

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

ANDERE ANFALLENDE SPESEN WELCHE NICHT IM TAEG INBEGRIFFEN SIND

Verzugszinsen:	4,00 Prozentpunkte Aufschlag auf den jährlichen Nominalzinssatz; Tage für Berechnung der Verzugszinsen: 365 Tage (= Kalenderjahr)
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 Tilgungsplanes:	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 einer Finanzierung 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: 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 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

Beschwerden werden der Bank an folgende Anschrift gerichtet: Beschwerdestelle Südtiroler Volksbank, Schlachthofstraße 55 – 39100 Bozen, Email 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 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 KUNDE 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

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 und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens unternommen werden.
Bezugsparameter (Index)	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 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.
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 zum Bezugsparameter.
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	Der Zinssatz auf den Finanzierungsbetrag für den Zeitraum der Unterschrift des Darlehens bis zur
Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)	Verhältnis berechnet auf jährlicher Basis zwischen dem Zinsbetrag (als Ausgleich zum finanzierten Kapital) und dem finanzierten Kapital.
Verzugzinssatz	Aufschlag zum Zinssatz, der für den Verzugszeitraum angewendet wird.
Mindestzinssatz	Vertraglich festgelegte Untergrenze, welche der jährliche Nominalzinssatz (Euribor + Spread), unabhängig von der Entwicklung des Indexierungsparameters, nicht unterschreiten kann.
Übernahme (accollo)	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.