

## INFORMATIONSBLATT FINANZIERUNG FÜR KONDOMINIEN

### 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: DARLEHEN FÜR KONDOMINIEN

Hierbei handelt es sich um eine Ratenfinanzierung, welche die Bank jenen Kondominien gewährt, die durch einen Beschluss in der außerordentlichen Kondominiumsversammlung den Kondominiumsverwalter beauftragen, eine Finanzierung zu beantragen. Die Finanzierung wird für außerordentliche Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten gewährt, welche auf energetische Einsparungen abzielen und von einem Vertragsunternehmen durchgeführt werden. Die Finanzierung wird bei Abschluss der Arbeiten ausgezahlt.

Es besteht die Möglichkeit, auch zusätzliche Garantien wie Pfandbestellungen oder Bürgschaften, auch Dritter, einzuholen.

Die Rückzahlung des Kapitals erfolgt von Seiten des Kondominiums durch periodische Raten. Die mit einem Fixzinssatz berechneten Zinsen, werden zum Zeitpunkt der Auszahlung aktualisiert und im Voraus vom Vertragsunternehmen, welches diesen Teil der Schuld übernimmt, beglichen.

Es ist keine Vorammortisierung vorgesehen.

**Laufzeit:** max. 120 Monate

**Auszahlung:** einmalig

**Zweck:** Spesen für außerordentliche Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten

Die Raten werden monatlich beglichen.

#### DIE RISIKEN

- Bei Nichtbezahlung, auch nur einer einzigen Rate, kann gegen alle Wohnungbesitzer anteilmässig vorgegangen werden
- Sollte die Bank, aus welchem Grund auch immer, genötigt sein, dem Vertragsunternehmen die Zinsen zurückzuerstatten, so ist das Kondominium für deren Zahlung verantwortlich.

### VORAUSSETZUNGEN

Um die Finanzierung zu beantragen, muss das Kondominium:

- \* eine gültige Vereinbarung mit dem Vertragsunternehmen aufweisen, in dem sich dieses zur Zahlung der Zinsen verpflichtet

- \* nachweisen, dass die außerordentlichen Arbeiten in der Kondominiumsversammlung regelkonform beschlossen wurden
- \* die nötige Dokumentation zum Nachweis der Ausgaben vorbringen
- \* ausreichend reale und personelle Garantien nachweisen
- \* positive Kreditbeurteilung

## WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

### WIEVIEL KOSTET EINE FINANZIERUNG FÜR KONDOMINIEN?

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)\* mit fixem Zinssatz in %:**

**4,499**

\* Der angeführte TAEG bezieht sich auf diese Daten: Betrag = 100.000,00 Euro, Periodizität der Rate = monatlich, Laufzeit 60 Monate, einmalige Provision 0,50%, Spesen für Einzug der Rate: 2,00 Euro, Abfindungssteuer: 0,25%

Spread: 3,85

TAN: 4,05%

In Übereinstimmung mit den geltenden Bestimmungen, werden die Konditionen zu Gunsten der Bank in ihrem Höchstausmaß und jene zu Gunsten des Kunden in ihrem Mindestausmaß angeführt.

<b>BESCHREIBUNG</b>		<b>WERT</b>
Mindestbetrag		75.001,00€
Maximaler Betrag		kein Betragslimit
Höchstlaufzeit		120 Monate
Ratenperiodizität (nachsüssig)		monatlich
Voramortisierungszinssatz		Keine Vorammortisierung vorgesehen
Art des Zinssatzes		fix
Laufzeit bis 5 Jahre	Nominaler Jahressollzinssatz (TAN)	Bezugsparameter (IRS) + spread
	Bezugsparameter (Index)	Der Zinssatz wird auf der Grundlage des Indizes IRS (Interest Rate Swap) - Briefkurs (entsprechend Laufzeit des Darlehens), aufgerundet auf den nächsten 0,10 Punkt, berechnet. Erhebung: letzter Arbeitstag des Vormonats der Unterschrift.
	Spread	3,85 %
Laufzeit bis 10 Jahre	Sofern IRS =< 1,00%	Fixzinssatz von 4,15%
	Sofern IRS > 1,00%	Bezugsparameter (IRS) + Spread 3,15%
	Bezugsparameter (Index)	Der Zinssatz wird auf der Grundlage des Indizes IRS (Interest Rate Swap) - Briefkurs (entsprechend Laufzeit des Darlehens), berechnet. Erhebung: letzter Arbeitstag des Vormonats der Unterschrift.

Aktualisierungszinssatz	Entspricht dem TAN
Verzugszinssatz: in Prozentpunkten ausgedrückt, die zum jeweils geltenden nominalen Jahressollzinssatz hinzugezählt werden	4,00 %
Tage für die Zinsberechnung (Sollzinsen)	Handelsjahr (360 Tage)
Tage für die Zinsberechnung (Verzugszinsen)	Kalenderjahr (365 Tage)
Kommission bei vorzeitiger Löschung oder Kapitalrückzahlung (beinhaltet Spesen für die daraus folgende Änderung des Tilgungsplanes)	Nicht vorgesehen
Spesen bei Auszahlung: Einmalige Provision (auf Finanzierungsbetrag)	max. 0,350%
Spesen für Einzug pro Rate	2,00 Euro
Übernahme Finanzierung (accollo)	200,00 Euro
Wiederverhandlung	maximal 100,00 Euro
Ratenstundung	maximal 100,00 Euro
Kürzung/Verlängerung Tilgungsplan Änderung des individuellen Tilgungsplanes (keine Anwendung bei vorzeitiger Rückzahlung)	50,00 Euro
Spesen Garantieleistung	0,00 Euro
Art der Tilgung	Tilgungsdarlehen (piano di ammortamento italiano)
Typologie der Rate	Konstant

**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, welche 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).

Dokument	Pflicht Fakultativ	Periodizität	Mitteilungsart	Spesen
Periodisches Übersichtsblatt	Pflicht	jährlich	Versand in Papierform	0,00 Euro
Übersicht	Pflicht	jährlich	Versand in Papierform	0,00 Euro
Mahnung/Datenmitteilung an Informationszentren im Kreditsektor	Pflicht	pro Ereignis	Versand in Papierform	0,00 Euro
Mahnung	Pflicht	pro Ereignis	Versand in Papierform	10,00 Euro
Vorschlag zur einseitigen Änderung von Vertragskonditionen	Pflicht	pro Ereignis	Versand in Papierform	0,00 Euro

Zinsbestätigung	fakultativ	auf Anfrage	Versand in Papierform	10,00 Euro
Fälligkeitsanzeige Rate	fakultativ	bei jeder Ratenfälligkeit falls nicht mittels SDD bezahlt	Versand in Papierform.	0,00 Euro
Quittung Bezahlung Rate	fakultativ	nach jeder Ratenzahlung	Versand in Papierform.	0,00 Euro
Zusätzliche Ausfertigung Tilgungsplan	fakultativ	auf Anfrage	Aushändigung in Papierform in der Filiale	10,00 Euro
Zusätzliche Ausfertigung Quittungen	fakultativ	auf Anfrage	Aushändigung in Papierform in der Filiale	10,00 Euro

### LETZTE ERHEBUNGEN DER BEZUGSPARAMETER

Datum	Index	Wert
28/12/2018	IRS5Y	0,200
28/12/2018	IRS10Y	0,810

### BEISPIEL BERECHNUNG DES RATENBETRAGES

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung	Monatliche Rate bei einem Kapital von 100.000,00 €
4,050%	5 Jahre	€ 1.843,91
5,050%	10 Jahre	€ 1.063,10

**Der jährliche durchschnittliche effektive Zinssatz (TEGM)** wie nach Art. 2 des Gesetzes zum Wucher (G. Nr. 108/1996), hinsichtlich der Finanzierungsverträge, 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 gewähren, so wird der Zeitraum für den möglichen Beitritt zur Werbeaktion auf den dafür vorgesehenen Werbeanzeigen angegeben.

## ANDERE ANFALLENDE SPESEN

Zum Zeitpunkt der Vertragsunterschrift muss der Kunde Spesen für Dienstleistungen Dritter entrichten:

**Stempelsteuer auf Vertrag:** Abfindungssteuer von 0,25%

## 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 minimal 1 Arbeitstag und maximal 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.

## VORZEITIGE TILGUNG; RÜCKTRITT UND BESCHWERDEN

### Vorzeitige Tilgung

Der Kreditnehmer kann jederzeit die Zahlung einen Teil der Restschuld vorziehen oder die gesamte Schuld vorzeitig tilgen.

Im Falle von vorzeitiger Teilrückzahlung wird bei gleichbleibender Anzahl und Fälligkeit der Raten der Betrag der einzelnen Raten reduziert.

Die von der Vertragsfirma im Voraus bezahlten Zinsen werden auf in keinem Fall, auch nicht anteilmäßig, zurückerstattet.

### 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.

### Rücktritt

1. Unbeschadet der im nachstehenden Absatz genannten Gründe für die Vertragsauflösung tritt bei Vorliegen eines Falles laut Art. 1186 ZGB Terminverlust ein.

2. Die Bank ist befugt, in folgenden Fällen den Vertrag gemäß Art. 1456 ZGB aufzulösen:

- falls bei Fälligkeit der, laut vorliegendem Vertrag vereinbarte Betrag, zum Beispiel auch nur eine einzige vereinbarte Rate oder ein sonstiger geschuldeter Betrag nicht bezahlt wird. Diese Auflösungsklausel ist auch dann wirksam, wenn besagte Rate/en zum Teil bezahlt wurde/en und auch nur reine Zinsrate/n ist/sind.
- sofern der Zweck vertraglich festgelegt, der Darlehensnehmer das Darlehen nicht für den Zweck verwendet, für den es gewährt wurde;
- falls die vorgelegten Unterlagen und Mitteilungen an die Bank nicht der Wahrheit entsprechen oder die enthaltenen Fehler solcher Art sind, dass es gar nicht erst zur Gewährung des Darlehens gekommen wäre, wenn dieselben vorher bekannt gewesen wären;
- falls das Kondominium eventuelle Änderungen bezüglich des Besitzes der einzelnen Wohnungen oder bezüglich Streitigkeiten mit dem Vertragsunternehmen nicht mitteilt.

- falls gegen den Darlehensnehmer Protest erhoben wird oder dieser eine Handlung vornimmt, wodurch sich seine Vermögens-, Finanz- oder Wirtschaftsverhältnisse verschlechtern;
  - falls der Darlehensnehmer Steuerdomizil oder Wohnsitz ändert ohne die Bank umgehend zu informieren;
  - der Kreditnehmer durch eigenes Verschulden die vereinbarten Garantien verringert, oder die versprochenen Garantien gemäß Art. 1186 ZGB nicht einbringt.
3. Bei Terminverlust oder Auflösung des Vertrags oder bei Rücktritt vom Vertrag ist die Bank befugt, die sofortige Rückzahlung ihrer gesamten Forderung, die fällig wird, zuzüglich der Verzugszinsen und der anderen mit dem Vertrag verbundenen Zahlungen zu verlangen. Die Bank kann außerdem sowohl gegen den Darlehensnehmer als auch gegen die Garantiegeber vorgehen, und zwar ohne vorab irgendwelche Formalitäten erfüllen zu müssen.
4. Wurden dem Darlehensnehmer auch andere Finanzierungen gewährt, so ist die Bank kraft der für diesen Vertrag geltend gemachten Auflösung befugt, auch die anderen Finanzierungsverträge aufzulösen oder von diesen zurückzutreten oder den Terminverlust zu erklären, selbst wenn der Darlehensnehmer die anderen Finanzierungen ordentlich bedient.

### 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.

### LEGENDE

<b>Übernahme (accollo)</b>	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet die Schuld dem Gläubiger zu bezahlen.
<b>Bearbeitung</b>	Notwendige Aktivitäten und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens unternommen werden.
<b>Abfindungssteuer</b>	Betrag, welcher laut DPR 601/1973 und folgender Änderungen bei der Auszahlung einbehalten wird.
<b>Bezugsparameter (Index)</b>	Parameter der vom Geldmarkt festgelegt wird. Auf dessen Bezug wird der anzuwendende Zinssatz berechnet.
<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>Kapitalsquote</b>	Entspricht dem Anteil der Rate, der zur Rückzahlung der Finanzierung bestimmt ist.

<b>Aktualisierte Zinsquote</b>	Betrag der auf die gesamte Laufzeit des Darlehens berechnet Zinsen, welcher auf den Zeitpunkt abgezinst wird.
<b>Spread</b>	Aufschlag zum Bezugsparameter
<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>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>Durchschnittlich angewandter globaler Zinssatz (TEGM)</b>	Zinssatz, der jedes Trimester vom Finanzministerium, wie vom Wuchergesetz vorgeschrieben, veröffentlicht 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>Nominaler Jahressollzinssatz (TAN)</b>	Verhältnis berechnet auf jährlicher Basis zwischen dem Zinsbetrag (als Ausgleich zum finanzierten Kapital) und dem finanzierten Kapital.
<b>Verzugszinssatz</b>	Aufschlag zum Zinssatz, der für den Verzugszeitraum angewendet wird.