

## **ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER**

### **CHIROGRAFARFINANZIERUNG für KAUF/BAU von Immobilien/Grundstücken**

#### **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: CHIROGRAFARFINANZIERUNG FÜR KAUF/BAU VON IMMOBILIEN/GRUNDSTÜCKEN**

Die *Chirografarfinanzierung FÜR KAUF/BAU VON IMMOBILIEN/GRUNDSTÜCKEN* ist eine mittel/langfristige Finanzierung, die den Bestimmungen des „Immobilienkredits für Verbraucher“ unterliegt, wobei folgenden Einschränkungen gelten:

- 1.) Die Laufzeit beträgt 19 Monaten bis maximal 10 Jahren.
- 2.) Die Finanzierung kann nur zum Kauf oder Bau einer Immobilie mit Zubehör bzw. für den Ankauf von Grundstücken angefragt werden.
- 3.) Die Chirografarfinanzierung ist nicht durch eine Hypothek garantiert. Die Bank kann aber andere Kreditsicherheiten verlangen (zum Beispiel Bürgschaft).

#### **PRODUKTBESCHREIBUNG: IMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER**

Der Immobilienkredit eine mittel-/langfristige Finanzierung. Gewöhnlich reicht seine Laufzeit von 5 bis maximal 30 Jahren.

Er kann zum Bau, Kauf oder zum Umbau einer Wohnimmobilie angefragt werden; sowie für die Neuverhandlung eines Darlehens einer anderen Bank (mit demselben Bestimmungszweck). Das Darlehen kann durch eine Hypothek garantiert sein und heißt dann Hypothekendarlehen. Der Kunde tilgt das Darlehen mittels regelmäßiger Ratenzahlungen, bestehend aus Kapital- und Zinsquote abhängig von einem fixen, variablen, gemischten oder zweifachen Zinssatz. Die Ratenzahlungen können monatlich, trimestral, semestral oder jährlich sein.

#### **FINANZIERUNGSFORMEN UND IHRE RISIKEN**

##### **Immobilienkredit mit fixem Zinssatz:**

Beim 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.

#### **Immobilienkredit mit variablem Zinssatz:**

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 (z.B. Euribor, Eurirs usw...).

Das Hauptrisiko besteht in der unvorhersehbaren und beträchtlichen Zunahme des Ratenbetrags 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:**

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 des angegebenen Referenzwertes (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. 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.

#### **Spezifische Risiken betreffend die Anwendung eines Höchstzinssatzes:**

Der Zinssatz kann den im Vertrag vereinbarten Höchstzinssatz nicht überschreiten.

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.

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

Für weitere Informationen:

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

## **VORAUSSETZUNGEN**

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

**WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN**
**WIEVIEL KOSTET EIN DARLEHEN?**
**Darlehen mit variablem Zinssatz – Jährlicher globaler effektiver Zinssatz (TAEG)**

Euribor/365 - 3 Monate (2,980%), Minimum Null - aufgerundet auf 0,250%	Spread Laufzeit 10 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
<b>3,00%</b>	<b>12,00%</b>	<b>15,00%</b>

**Darlehen mit Laufzeit von 10 Jahren ohne fakultative Versicherung**

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 95.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 90.824,10
<b>Zurückzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 185.824,10
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*</b>	<b>16,640%</b>

**Darlehen mit Laufzeit von 10 Jahren mit fakultativer Versicherung**

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 95.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 91.444,10
<b>Zurückzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 186.444,10
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))**</b>	<b>16,845%</b>

**Darlehen mit Fixzinssatz – Jährlicher globaler effektiver Zinssatz (TAEG)**

EurIRS 10 Jahre, Brief, (2,19%) Minimum Null - aufgerundet auf 0,100%	Spread Laufzeit 10 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
<b>2,20%</b>	<b>12,00%</b>	<b>14,20%</b>

**Darlehen mit Laufzeit 10 Jahren ohne fakultative Versicherung**

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 95.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 85.280,10

Zurückzahlender Gesamtbetrag:	€ 180.280,10
Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*	15,715%

### Darlehen mit Laufzeit 10 Jahren mit fakultativer Versicherung

Gesamtkreditbetrag:	€ 95.000,00
Gesamtkosten des Kredites:	€ 85.899,68
Zurückzahlender Gesamtbetrag:	€ 180.899,68
Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**)	15,915%

\* Der angeführte TAEG bezieht sich auf folgende Daten: Betrag des Darlehens = 95.000,00 €, - Periodizität der Rate = monatlich - Kommission auf den Finanzierungsbetrag = 1,500% - Spesen für den Einzug der Rate = 2,00 € – Abfindungssteuer = 0,25% des Darlehensbetrages.

\*\* Der TAEG bezieht sich auf die oben angeführten Daten unter Annahme des Abschlusses einer fakultativen Kreditrestschuldversicherung: Versicherungsprämie: 620,00 €.

Bei Darlehen mit variablem Zinssatz hat der TAEG einen rein indikativen Wert, da dieser in Folge der Entwicklung des zugrundeliegenden Referenzwertes abweichen kann.

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

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

<b>BESCHREIBUNG</b>	<b>WERT</b>
Maximaler Finanzierungs-betrag	80% des Immobilienwertes
Laufzeit	10 Jahre (einschließlich einer Voramortisierungszeit von bis zu 24 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		Die Bank kann zum Schutz des Kredites Sicherheiten – eventuell auch von Dritten – verlangen
Verfügbare Währungen		Euro
Tasso variabile	Jährlicher Nominalzinssatz (TAN) <b>Referenzwert Euribor</b>	Der Zinssatz entspricht dem Euribor-Wert (Euro Interbank Offered Rate) 6 oder 3 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 Semesters/Trimesters (zur Be-
		rechnung des Zinssatzes der nachfolgenden Semester/Trimester), erhöht um den vertraglich vereinbarten Spread. Die Zinsanpassung erfolgt semestral mit Wirkung ab 01.01. und 01.07., trimestral mit Wirkung 01.01. – 01.04. – 01.07. – 01.10.. Administrator des Referenzwertes „Euribor“ ist das European Money Markets Institute (EMMI) mit Sitz in Belgien. 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.  Unvorhersehbare Änderungen des Referenzwertes, die einen Anstieg oder einen Rückgang beinhalten, führen zu einem Anstieg oder Rückgang der Höhe oder Anzahl der Raten.
	Referenzwert	Euribor (365) für 3 oder 6 Monate
	Spread des Amortisierungszeitraums und eventuellen technischen Voramortisierungszeitraums	12,000 %
	Spread des Voramortisierungszeitraums	12,500 %
	Voramortisierungszinssatz	Euribor (365) für 3 oder 6 Monate + Spread des Voramortisierungszeitraums

<b>Tasso fisso</b>	<b>Jährlicher Nominalzinssatz (TAN)</b> <b>Referenzwert EurIRS</b>	<p>Der Zinssatz entspricht bei Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren dem IRS-Briefkurs (Interest Rate Swap übersetzt als "Zinsswap") des Euro (EurIRS, Euro Interest Rate Swap) für 5 Jahre (IRS 5Y) und bei einer Laufzeit des Darlehens über 5 Jahre dem IRS-Briefkurs des Euro (EurIRS) für 10 Jahre (IRS 10Y) üblicherweise veröffentlicht in der Zeitung "Il Sole 24 Ore" und andere Quellen für Finanzinformationen wie Reuters und Bloomberg, aufgerundet auf den nächsten 0,100 Punkt, Minimum Null, zuzüglich des vereinbarten Spreads.</p> <p>Erhebung des EurIRS-Briefkurses: letzter Arbeitstag des Vormonats vor Vertragsabschluss</p> <p>Erhebung <b>29/11/2024</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IRS 5Y Brief --&gt; <b>2,09% ~ 2,100%</b></li> <li>- IRS 10Y Brief --&gt; <b>2,19% ~ 2,200%</b></li> </ul> <p>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</p>
		<p>auf der Website des Administrators - ICE Benchmark Administration Limited –IBA (<a href="http://www.theice.com/iba">www.theice.com/iba</a>).</p> <p>Der Zinssatz und die Höhe der einzelnen Raten bleiben für die Dauer des vertraglich festgelegten Zinssatzes gleich. Der Nachteil ist, keine Marktzinssenkungen ausnutzen zu können.</p>
	Referenzwert	EurIRS (Interest Rate Swap) – Briefkurs – 5 oder 10 Jahre
	Spread des Amortisierungszeitraums und eventuellen technischen Voramortisierungszeitraums	12,000 Prozentpunkte
	Spread des Voramortisierungszeitraums	12,000 %
Voramortisierungzinssatz (Fixzinssatz)	EurIRS (Interest Rate Swap) – Briefkurs – 5 oder 10 Jahre + Spread des Voramortisierungszeitraums	
<p>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</p>		

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
		Kommission auf den Finanzierungsbetrag	1,500% Minimum 200,00 Euro
		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.
	<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
		<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>			
	<b>Dokument</b>	<b>Periodizität</b>	<b>Mitteilungsart</b>
	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
<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 beim Kapital von 95.000,00 €	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% ansteigt. (*)	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% sinkt (*)
14,75%	5	€ 2.247,60	€ 2.311,71	€ 2.184,52
14,75%	8	€ 1.691,10	€ 1.779,43	€ 1.605,21
10,75%	10	€ 1.295,22	€ 1.386,19	€ 1.207,64
14,10%	5	€ 2.215,41	-	-
14,20%	10	€ 1.486,48	-	-

(\*) 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.

## ZUSÄTZLICHE DIENSTLEISTUNGEN

### 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>	4,00 Prozentpunkte Aufschlag auf den jährlichen Nominalzinssatz; Tage für die Berechnung der Verzugszinsen: Kalenderjahr (365 Tage)
<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>Versicherung</b>	Zur Deckung der Restschuld kann der Kunde fakultativ eine Kreditrestschuldversicherung abschließen. Die Kosten werden in Versicherungsvertrag vereinbart.
<b>Registriergebühr</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 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 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.

### Beschwerden

Der Kunde kann eine Beschwerde schriftlich, mittels gewöhnlichen Briefs oder Einschreiben 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>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>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. 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.
<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>	<p>Anteil der Rate, die sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.</p>
<b>Zinssatz bei Voramortisierung</b>	<p>Zinssatz auf den Finanzierungsbetrag für den Zeitraum zwischen der Unterschrift des Darlehens und der ersten Amortisierungsrate.</p>
<b>Zurückzuzahlender Gesamtbetrag</b>	<p>Summe aus dem Gesamtkreditbetrag und den Gesamtkosten des Kredits.</p>