

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

HYPOTHEKARDARLEHEN GREEN MIT KONSTANTER RATE UND VARIABLER LAUFZEIT

HYPOTHEKARDARLEHEN FIRST MIT KONSTANTER RATE UND VARIABLER LAUFZEIT

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

WAS IST DER IMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

Der Immobilienkredit ist eine mittel- bis langfristige Finanzierung. Gewöhnlich reicht seine Laufzeit von 5 bis höchstens 30 Jahre. Es kann zum Bau, Kauf oder zur Sanierung einer Wohnimmobilie angefragt werden, sowie für die Neuverhandlung eines Immobilienkredites einer anderen Bank (mit demselben Bestimmungszweck).

Der Immobilienkredit kann durch eine Hypothek auf eine Immobilie besichert werden – in diesem Fall spricht man von einem „Hypothekendarlehen“.

Der Kunde tilgt den Kredit durch regelmäßige Ratenzahlungen, die sowohl Kapital als auch Zinsen enthalten. Der Zinssatz kann fix, variabel, gemischt oder eine Kombination aus zwei Typologien sein. Die Raten können monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich fällig sein.

DIE ARTEN VON IMMOBILIENKREDITEN UND IHRE RISIKEN

Finanzierung mit variablem Zinssatz

Im Vergleich zum Anfangzinssatz kann sich der Zinssatz zu festgelegten Zeitabständen entsprechend der Entwicklung eines oder mehrerer im Vertrag festgelegter Referenzwerte (z. B. Euribor, Eurirs usw.) ändern.

Das Hauptrisiko besteht in einem unvorhersehbaren und beträchtlichen Anstieg des Betrags oder der Anzahl der Darlehensraten, der durch die Erhöhung des Referenzwertes, welcher regelmäßig erhoben wird, verursacht wird.

Ein variabler Zinssatz ist empfehlenswert für jene Kunden, die stets einen marktgerechten Zinssatz möchten und eine eventuelle Zunahme der Ratenbeträge verkraften können.

HYPOTHEKARDARLEHEN GREEN MIT KONSTANTER RATE UND VARIABLER LAUFZEIT

Das Hypothekendarlehen GREEN mit konstanter Rate und variablem Zinssatz richtet sich an Verbraucher, die einen Zinssatz bevorzugen, der an die Entwicklung des Finanzmarktes gekoppelt ist. Das Hypothekardarlehen GREEN mit konstanter Rate und variablem Zinssatz ist für diejenigen geeignet, die die Sicherheit des Ratenbetrags haben wollen und gleichzeitig ein Darlehen mit variablem Zinssatz wählen.

Das Darlehen zeichnet sich durch einen unveränderten Betrag der einzelnen Ammortisierungsraten und durch eine elastische Laufzeit des Darlehens in Abhängigkeit von der Entwicklung des Zinssatzes aus. Dies führt zu einer Änderung - nach oben oder unten - des Betrags der letzten Rate des Darlehens und/oder der Gesamtzahl der zu zahlenden Raten, unbeschadet der sofortigen Bezahlung des gesamten Zinsbetrags, selbst wenn dieser höher als der „gleichbleibende“ Betrag der Tilgungsrate ausfallen sollte. Die Laufzeit des Darlehens kann sich verlängern (bis zu maximal 5 Jahren), wenn der Zinssatz steigt, oder verkürzen, wenn der Zinssatz sinkt.

Wenn die maximale Laufzeit des Darlehens nicht ausreicht, um die Erhöhung des Referenzwertes aufzufangen, kann im Ausnahmefall eine Schlussrate in Höhe der Restschuld des Darlehens fällig werden (Maxi-rata).

Die Immobilie, die Gegenstand der Finanzierung ist und auf die eine Hypothek eingetragen wird, muss zu Wohnzwecken genutzt werden, sich in Italien befinden und im Eigentum des Antragstellers stehen. Darüber hinaus muss die Immobilie zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung über einen gültigen Energieausweis (sog. APE) oder eine KlimaHaus-Zertifizierung verfügen, die eine Energieklasse B, A oder höher bescheinigen.

HYPOTHEKARDARLEHEN FIRST MIT KONSTANTER RATE UND VARIABLER LAUFZEIT

Das Hypothekendarlehen FIRST mit konstanter Rate und variablem Zinssatz richtet sich an Verbraucher, die einen Zinssatz bevorzugen, der an die Entwicklung des Finanzmarktes gekoppelt ist. Das Hypothekardarlehen FIRST mit konstanter Rate und variablem Zinssatz ist für diejenigen geeignet, die die Sicherheit des Ratenbetrags haben wollen und gleichzeitig ein Darlehen mit variablem Zinssatz wählen.

Das Darlehen zeichnet sich durch einen unveränderten Betrag der einzelnen Ammortisierungsraten und durch eine elastische Laufzeit des Darlehens in Abhängigkeit von der Entwicklung des Zinssatzes aus. Dies führt zu einer Änderung - nach oben oder unten - des Betrags der letzten Rate des Darlehens und/oder der Gesamtzahl der zu zahlenden Raten, unbeschadet der sofortigen Bezahlung des gesamten Zinsbetrags, selbst wenn dieser höher als der „gleichbleibende“ Betrag der Tilgungsrate ausfallen sollte. Die Laufzeit des Darlehens kann sich verlängern (bis zu maximal 5 Jahren), wenn der Zinssatz steigt, oder verkürzen, wenn der Zinssatz sinkt.

Wenn die maximale Laufzeit des Darlehens nicht ausreicht, um die Erhöhung des Referenzwertes aufzufangen, kann im Ausnahmefall eine Schlussrate in Höhe der Restschuld des Darlehens fällig werden (Maxi-rata).

Das Hypothekendarlehen richtet sich an Verbraucher, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung nicht im Besitz eines Energieausweises (APE) oder einer KlimaHaus-Zertifizierung sind, die eine Energieklasse B, A oder höher bescheinigen.

Falls innerhalb von 12 (zwölf) Monaten ab Beginn der Tilgungsphase eines der folgenden Dokumente bei der Bank eingereicht wird, gewährt die Bank einen Betrag in Höhe von insgesamt 250,00 Euro (nachfolgend „Bonus Green“):

- Energieausweis (sog. APE) oder KlimaHaus-Zertifizierung, welche eine Energieklasse B, A oder höher für die Immobilie, die Gegenstand der Finanzierung und der Hypothek ist, bestätigen;

oder

b) im Falle einer Renovierung der Immobilie: ein vor Beginn der Arbeiten ausgestellter Energieausweis (sog. APE) oder ausgestellte KlimaHaus-Zertifizierung, sowie ein weiteres Zertifikat nach Abschluss der Arbeiten, welche eine Reduzierung des Energieverbrauchs um mindestens 30 % bescheinigen. Als Voraussetzung gilt, dass die Immobilie, die Gegenstand der Finanzierung und der Hypothek ist, zu Wohnzwecken genutzt wird, sich in Italien befindet und sich im Eigentum des Antragstellers befindet.

Der Bonus Green wird mit der ersten möglichen Tilgungsrate nach Prüfung der Unterlagen verrechnet, indem der Betrag dieser Tilgungsrate oder der folgenden Raten um einen Betrag von insgesamt 250,00 Euro reduziert wird.

Spezifische Risiken betreffend Anwendung eines Mindestzinssatzes beim Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz

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 (Referenzwert + Spread), geringer als der Mindestzinssatz sein, so wird die Bank die Verminderung des Zinssatzes nicht berücksichtigen und für den entsprechenden Zeitraum den vereinbarten Mindestzinssatz anwenden.

Der Mindestzinssatz ist ein Wert, der nie unterschritten werden kann. Das Hauptrisiko besteht in der unvorhersehbaren und beträchtlichen Zunahme der Ratenbeträge oder Ratenanzahl und in der nicht vorhandenen Möglichkeit, von Veränderungen des Zinssatzes zu profitieren, sollte der vereinbarte Mindestzinssatz unterschritten werden.

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 der Homepage der Bank www.volksbank.it abrufbar und in allen Filialen der Bank verfügbar.

WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

WIEVIEL KOSTET EIN DARLEHEN?

Darlehen mit konstanter Rate und variablem Zinssatz – Jährlicher globaler effektiver Zinssatz (TAEG)

Euribor/365 - 3 Monate (2,090 %), Minimum Null - aufgerundet auf 0,250%	Spread Laufzeit 25 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
2,250%	2,950%	5,200%

Darlehen mit Laufzeit 20 Jahre und ohne fakultative Versicherung

Gesamtkreditbetrag:	€ 200.000,00
Gesamtkosten des Kredites:	€ 164.118,41
Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:	€ 364.118,41
Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*	5,652%

Darlehen mit Laufzeit 20 Jahre und fakultativer Versicherung

Gesamtkreditbetrag:	€ 200.000,00
Gesamtkosten des Kredites:	€ 171.908,41
Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:	€ 371.908,41
Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))**	6,100%

*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 fakultativer Kreditrestschuld versicherung – Versichrungsprämie: 7.790,00 Euro

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 Referenzwertes, abweichen kann.

Die einzige 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	30 Jahre
Die maximale Laufzeit bei einer möglichen Erhöhung des Zinssatzes ist vertraglich festgelegt.	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	<ul style="list-style-type: none"> Hypothek auf die Immobilie: Zur hypothekarischen Besicherung ist die Schätzung (Technisches Gutachten) der gegenständlichen Immobilie, die sich ausschließlich in Italien befinden kann, notwendig. Die Schätzungen werden sowohl von bankinternen Experten mit der

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bürgschaft • Pfändung
Verfügbare Währungen	Euro
Jährlicher Nominalzinssatz (TAN) Referenzwert Euribor	<p>Der Zinssatz entspricht dem Euribor–Wert (Euro Interbank Offered Rate) 3 oder 6 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 Auszahlungzinssatzes) und anschließend mit Wert des ersten Arbeitstages des Semesters/Trimesters (zur Berechnung des Zinssatzes der nachfolgenden Semester/Trimester), erhöht um den vereinbarten Spread. Die Zinsanpassung erfolgt semestral mit Wirkung ab 01.01. und 01.07 oder trimestral mit Wirkung 01.01. – 01.04. – 01.07. – 01.10.</p> <p>Unvorhersehbare Änderungen des Referenzwertes, die einen Anstieg oder einen Rückgang beinhalten, führen zu einem Anstieg oder Rückgang der Anzahl der Raten.</p> <p>Die Verwendung eines indexgebundenen Zinssatzes kann weiters dem Risiko der Einstellung oder der wesentlichen Änderung des Referenzwertes unterliegen. In solchen Fällen wird der von der Bank erstellte „<u>Notfallplan zum Ersatz eines Referenzwertes</u>“ angewendet, der auf der Internet-Seite der Bank unter der Rubrik „Transparenz“ im Abschnitt „Allgemeine Informationen an die Kunden“ veröffentlicht ist.</p> <p>Administrator des Referenzwertes „Euribor“ ist das European Money Markets Institute (EMMI) mit Sitz in Belgien.</p> <p>Eine detailliertere Beschreibung des Euribor oder andere Informationen über diesen Referenzwert können über die Website des EMMI - European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu) abgerufen werden.</p>
Referenzwert (variabler Zinssatz)	Euribor (365) 3 oder 6 Monate

	Spread des Amortisierungszeitraums und eventuellen technischen Voramortisierungszeitraums	3,450 Prozentpunkte
	Spread des Voramortisierungszeitraums	3,950 Prozentpunkte
	Voramortisierungszinssatz	Euribor (365) für 3 oder 6 Monate + Spread des Voramortisierungszeitraums
	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.	
	Tage für die Zinsberechnung (Sollzinsen)	Handelsjahr (360 Tage)

SPESEN	Spesen für Unterschrift des Vertrages (Einbehalt bei Auszahlung)	Bearbeitungsgebühr	0,00 Euro
		Technisches Gutachten für:	
		• bestehende Wohnimmobile und Finanzierungsbetrag <= 400.000,00 Euro	300,00 Euro
		• bestehende Wohnimmobile und Finanzierungsbetrag > 400.000,00 Euro	1.000,00 Euro
		• Bau und Sanierung Wohnimmobilie und Finanzierungsbetrag <= 400.000,00 Euro (2 SAL)	1.000,00 Euro
		• Bau und Sanierung Wohnimmobilie und Finanzierungsbetrag > 400.000,00 Euro (bis zu 4 SAL)	3.000,00 Euro
		• Geschlossener Hof	5.000,00 Euro
		• Grundstück (Baugrund oder landwirtschaftliches Grün)	2.000,00 Euro
		Kommission auf Finanzierungsbetrag	
		• Hypothekardarlehen GREEN mit konstanter Rate und variabler Laufzeit	0,100%
		• Hypothekardarlehen FIRST mit konstanter Rate und variabler Laufzeit	1,000%
		Versicherung	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 Kosten werden im Versicherungsvertrag vereinbart.
		Ersatzsteuer (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.
		Spesen für Erstellung Vertrag Österreich	750,00 Euro
		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 anderen 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
	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	Tilgung mit konstanter Rate und variabler Laufzeit		
	Typologie der Rate	Konstante Rate: die Höhe der Tilgungsrate ist konstant (letzte Rate ausgenommen). Die Zinssatzerhöhung oder Zinsatzreduzierung hat Auswirkungen auf den Betrag der letzten Tilgungsrate und/oder auf die Anzahl der Raten. Anzahl Monate für die Verlängerung der Laufzeit :max. 60 Monate		
	Periodizität der Raten	Monatlich; auf Anfrage: alle trimestral oder semestral		

*auf Anfrage in der Filiale

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 in Jahren	Monatliche Rate bei einem Kapital von 100.000,00 €	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% ansteigt.(*)	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% sinkt.(*)
4,70%	10	€ 1.046,05	€ 1.126,89	€ 968,86
4,70%	15	€ 775,25	€ 869,24	€ 687,52
4,95%	20	€ 657,20	€ 762,53	€ 560,47
5,20%	25	€ 596,30	€ 711,90	€ 491,25

(*) 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 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.

Für die Gewährung des Darlehens ist die Eröffnung eines Kontokorrents bei der auszahlenden Bank oder einer anderen Bank nicht zwingend erforderlich. Die Auszahlung des Darlehens kann durch Gutschrift auf ein Kontokorrent bei der auszahlenden Bank oder einer anderen Bank

erfolgen. Für weitere Details zu den Kontokorrentprodukten wird auf die Informationsblätter im Bereich Transparenz auf der Website der Bank verwiesen.

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	<ul style="list-style-type: none"> • Geltender Zinssatz + 2,00 Prozentpunkte Aufschlag • Kalenderjahr (365 Tage) für die Berechnung der Verzugszinsen
Ratenstundung	100,00 Euro
Verzicht auf Ratenstundung	100,00 Euro
Kürzung oder Verlängerung des Tilgungsplans	50,00 Euro
Aenderung des individuellen Tilgungsplanes	50,00 Euro
Neuverhandlung der Konditionen	100,00 Euro
Übernahme des Darlehens durch einen anderen Schuldner (Accollo)	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
Übernahme des Darlehens durch eine andere Bank (portabilità)	0,00 Euro
Aenderung / Freistellung / Herabsetzung der Hypothek	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
Notarielle Löschung der Hypothek auf Anfrage des Kunden	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
Löschung der Hypothek im Sinne des Art. 40 bis E.T.B:	0,00 Euro
Notarspesen	Die Spesen werden direkt vom beauftragten Notar in Rechnung gestellt und beinhalten auch die Spesen für die Eintragung der Hypothek und die Hypothekensteuern.
Registergebühr	Gemäß geltender Steuergesetzgebung.
Hypothekengebühr	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 Betrags: Das gesamte Darlehen, abzüglich Steuern, Spesen und Kommissionen, wird gleichzeitig mit der Vertragsunterzeichnung ausgezahlt.

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 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

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 zu-zuschreibender 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 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

Amortisierungszeitraum	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.
Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)	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.
Bearbeitung	Notwendige Aktivitäten u. Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.
Durchschnittlicher effektiver 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 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.
Effektiver globaler Zinssatz (TEG)	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.
Ersatzsteuer (Abfindungssteuer)	* 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.
Gesamtkosten des Kredits	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.
Gesamtkreditbetrag	Höchstbetrag oder Gesamtsumme der Beträge, die im Rahmen eines Kreditvertrags zur Verfügung gestellt werden.
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 das Gut weiterverkaufen.
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 sonstige Spesen (bspw. Bearbeitungsspesen), die auf das Darlehen anfallen. Einige Spesen sind nicht inbegriffen (bspw. Notarspesen). Der TAEG ermöglicht es verschiedene Angebote zu vergleichen.
Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)	Prozentuelles Verhältnis berechnet auf jährlicher Basis zwischen dem Zinsbetrag (als Ausgleich zum finanzierten Kapital) und dem finanzierten Kapital.
Kapitalsquote	Entspricht dem Anteil der Rate, der zur Rückzahlung der Finanzierung bestimmt ist.
Konstante Rate	Der Betrag dieser Tilgungsraten (mit Ausnahme der letzten Rate) bleibt auf jeden Fall unverändert, auch wenn der Zinssatz aufgrund der Anwendung des Referenzwertes steigen oder sinken sollte. Die Veränderung des Zinssatzes bedingt entweder den Anstieg bzw. die Verringerung des Betrags der letzten Rate des Darlehens und/oder der Anzahl der

	insgesamt zu zahlenden Raten, unbeschadet der Bezahlung des gesamten Zinsbetrags, selbst wenn dieser höher als der „gleich bleibende“ Betrag der Tilgungsrate ausfallen sollte.
Referenzwert	Parameter der vom Geldmarkt festgelegt wird. Auf dessen Bezug wird der anzuwendende Zinssatz berechnet.
Registergebühr	Indirekte Steuer (d.h. sie betrifft die Übertragung von Vermögenswerten: z.B. den Kauf einer Wohnung) und wird bei der Eintragung einer öffentlichen oder privaten Urkunde fällig und richtet sich nach den in der Urkunde angegebenen Werten.
Spread	Aufschlag zum Referenzwert.
Technische Voramortisierungszeit	<p>Die technische Voramortisierungszeit beginnt mit dem Datum des Darlehensabschlusses und endet mit dem Beginn der Amortisierungszeit.</p> <p>Sie dient dazu, die Ratenfälligkeit auf einen bestimmten Kalendertag im Monat auszurichten, unabhängig davon, wann das Darlehen ausgezahlt wird.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Während der technischen Voramortisierungszeit bestehen die Raten ausschließlich aus Zinsen.</p>
Technisches Gutachten	Bewertung jener Immobilie, welche in Garantie gegeben wurde.
Tilgungsplan	Rückzahlungsplan des Darlehens mit Angabe der Zusammenstellung der einzelnen Raten (Kapital- und Zinsquote), berechnet mit den im Vertrag festgelegten Zinssatz.
Übernahme (acollo)	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet dem Gläubiger den geschuldeten Betrag zurückzuzahlen. Im Falle eines Hypothekardarlehens verpflichtet sich der Käufer die Restschuld der mit einer Hypothek belasteten Immobilie zu übernehmen.
Verzugzinssatz	Der Verzugzinssatz ist jener erhöhte Zinssatz der für fällige Beträge, die zu den vorgesehenen Fälligkeiten nicht gezahlt wurden, verrechnet wird.
Voramortisierungszeit	<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>
Zinsquote	Anteil der Rate, die sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.
Zinssatz bei Voramortisierung	Zinssatz auf den Finanzierungsbetrag für den Zeitraum zwischen der Unterschrift des Darlehens und der ersten Amortisierungsrate.



Zurückzuzahlender Gesamtbetrag	Summe aus dem Gesamtkreditbetrag und den Gesamtkosten des Kredits.
---------------------------------------	--

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 Finanze) 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 eine Garantie für Hypothekendarlehen an, die die folgenden Bedingungen erfüllen:

- einen Betrag von höchstens 250.000 € haben;
- sind für den Ankauf von Immobilieneinheiten bestimmt, die als Hauptwohnsitz genutzt werden, nicht in die Katasterkategorien A1, A8, A9 fallen oder luxuriöse Merkmale aufweisen, sowie für den Ankauf mit Wiedergewinnung bzw. mit Arbeiten zur Steigerung der Energieeffizienz (der/die Darlehensnehmer müssen notwendigerweise mit dem/n Eigentümer/n der Immobilie übereinstimmen).

Der Fonds für Erstwohnungen (Fondo Prima Casa) richtet sich an Bürger, die zum Zeitpunkt der Einreichung des Kreditantrages für den Ankauf der Erstwohnung keine anderen Wohnimmobilien (auch nicht im Ausland) besitzen, es sei denn, der Darlehensnehmer hat das Eigentum durch Erbschaft aufgrund eines Todesfalls erworben, auch in Gemeinschaft mit einem anderen Erben, und diese sind unentgeltlich an Eltern oder Geschwister überlassen.

Artikel 1, Absatz 113 und 115 des Gesetzes Nr. 207 vom 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", sieht vor, dass ab dem 1. Januar 2025 der Zugang zum Fondo Prima Casa nur noch denjenigen möglich ist, die einer der folgenden Kategorien angehören, die bisher als sog. „soggetti prioritari“, definiert wurden:

- junge Paare
- Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern
- Mieter von Wohnungen von „Istituti autonomi per le case popolari“
- Antragsteller unter 36 Jahren
- zusammenlebende Familien (Haushalte)
 - o zu denen drei Kinder unter 21 Jahren gehören und deren ISEE-Wert 40.000,00 Euro pro Jahr nicht übersteigt
 - o mit vier Kindern unter 21 Jahren und einem ISEE-Wert von höchstens 45.000,00 EUR pro Jahr
 - o mit fünf oder mehr Kindern unter 21 Jahren und einem ISEE-Wert von nicht mehr als 50.000 Euro pro Jahr.

Es gibt keine Einkommensgrenzen für die Beantragung der Aufnahme in den Fonds.

Der Fonds sieht eine **öffentliche Garantie von 50 % vor.**

Besonderheiten der erhöhten Garantie auf 80%/85%/90%:

Das Sostegni Bis-Dekret Nr. 73 vom 25. Mai 2021 sieht, nach verschiedenen Änderungen, die letzte durch das Gesetz Nr. 207 vom 30.12.2024, die Möglichkeit vor, die Erhöhung der Garantie zu beantragen.

Für Kreditanfragen, die bis zum 31. Dezember 2027 eingereicht werden, bietet der Fonds folgende Garantien:

- 80 % bei Darlehen mit einem LTV von mehr als 80 % und einem ISEE von nicht mehr als 40.000 Euro pro Jahr.
- 80 % bei Darlehen mit einem LTV von mehr als 80 % für Haushalte mit drei Kindern unter 21 Jahren und einem ISEE von nicht mehr als 40.000 Euro pro Jahr
- 85 % bei Darlehen mit einem LTV von mehr als 80 % für Haushalte mit vier Kindern unter 21 Jahren, die einen ISEE von nicht mehr als 45.000 Euro pro Jahr haben
- 90 % bei Hypotheken mit einem LTV von mehr als 80 % für Haushalte mit fünf oder mehr Kindern unter 21 Jahren und einem ISEE von nicht mehr als 50.000 € pro Jahr

Bei Auszahlung darf der globale effektive Zinssatz (TEG) nicht höher sein als der durchschnittliche globale effektive Zinssatz (TEGM), der vierteljährlich vom Ministerium für Wirtschaft und Finanzen gemäß dem Gesetz Nr. 108 vom 7. März 1996 veröffentlicht wird.

Für Darlehen, die bis zum 31.12.2027 beantragt werden und für die die Garantie, die vom Fondo Prima Casa gewährt werden kann, in Höhe von 80 %, 85 % oder 90 % des Darlehensbetrages gewährt wird, ist vorgesehen, dass der globale effektive Zinssatz (TEG) höher sein kann als der durchschnittliche globale effektive Zinssatz (TEGM), der vierteljährlich vom Ministerium für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 2 des Gesetzes Nr. 108 vom 7. März 1996 veröffentlicht wird, und zwar bis zur maximalen Differenz, falls positiv, zwischen dem Durchschnitt des amtlich veröffentlichten zehnjährigen IRS (interest rate swap), der im Monat vor dem Auszahlungsmonat berechnet wurde, und dem Durchschnitt des offiziell veröffentlichten zehnjährigen IRS (interest rate swap) des Trimesters, auf dessen Grundlage der geltende TEGM berechnet wurde. Für den Fall, dass die Differenz negativ ist, sind die Kreditgeber verpflichtet, die günstigsten wirtschaftlichen Bedingungen in Bezug auf den geltenden TEGM anzuwenden.

Im Einklang mit den Bestimmungen des Garantiefonds 'Prima Casa' wird das Angebot nur dann unterbreitet, wenn der globale effektive Zinssatz (TEG) nicht höher ist als der durchschnittliche globale effektive Zinssatz (TEGM), der trimestral vom Ministerium für Wirtschaft und Finanzen gemäß dem Gesetz vom 7. März 1996, Nr. 108, veröffentlicht wird; anderenfalls ist es nicht möglich, einen Finanzierungsantrag mit dem Garantiefonds 'Fondo Prima Casa' zu stellen.

Die Bank kann von allen Kunden, die Zugang zum Fonds erhalten haben, keine zusätzlichen Garantien (z. B. Bürgschaften) verlangen, abgesehen von der Hypothek auf die Immobilie und einer etwaigen Versicherung, letztere innerhalb der nach geltendem Recht zulässigen Grenzen.

Hinweise und detaillierte Informationen über den Garantiefonds für Erstwohnung und über die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Garantie, sowie das Antragsformular finden Sie auf der Website von Consap unter: [Fondo prima casa](#)