

# Hauptinformationen zum den Konsumenten angebotenen Wohnbaukredit Hypothekendarlehen/ Bodenkreditdarlehen

## INFORMATIONEN ZUR BANK

### HYPO TIROL BANK AG

#### Zweigniederlassung Italien

39100 Bozen, Schlachthofstraße 30

Tel. +39 0471 19 61 000, Fax +39 0471 19 61 900

bank@hypotirolo.it, www.hypotirolo.it

Sitz: Meraner Straße 8, A-6020 Innsbruck, Gesellschaftskapital EUR 50.000.000,-

Steuer-Nr. u. Nr. Eintragung im Handelsregister Bozen: 94065180211, MwSt.-Nr. 02794340212, UID-Nr.

IT02794340212. Mitglied der Einlagensicherung AUSTRIA Ges.m.b.H. Unterliegt den Aufsichtsbestimmungen der Banca d'Italia und der Consob. Abi Kodex: 03151.8.

## WAS IST EIN WOHNBAUKREDIT

Der Wohnbaukredit ist eine mittel- bis langfristige Finanzierung. Grundsätzlich beträgt die Dauer zwischen einem Minimum von 5 Jahren bis zu einer Maximaldauer von 30 Jahren.

Normalerweise wird er aufgrund eines Kaufes, einer Restrukturierung oder eines Baues einer Immobilie angefragt. Er kann auch als Ersatz oder zur Refinanzierung eines bereits zum selben Zweck ausgegebenen Kredites dienen.

Der Wohnbaukredit kann durch eine eingetragene Hypothek besichert werden und in diesem Fall wird er als "hypothekarisch" definiert.

Der Kunde zahlt den Kredit mittels periodischer Raten zurück, welche Kapital und Zinsen umfassen, unter Anwendung eines fixen, variablen, gemischten oder eines Zinssatzes zweierlei Arten. Die Raten können monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich sein.

### ARTEN VON WOHNBAUKREDITEN UND IHRE RISIKEN

#### Finanzierung mit Fixzinssatz

Während der gesamten Laufzeit des Darlehens bleibt sowohl der Zinssatz als auch der Ratenbetrag unverändert aufrecht. Der Nachteil besteht darin, dass die Kunden von einem möglichen Rückgang der Marktzinsen nicht profitieren können.

Ein Darlehen mit Fixzinssatz ist für jene Kunden interessant, die vom Vertragsabschluss an Gewissheit haben wollen über die Höhe des Zinssatzes, des Ratenbetrages und des Gesamtbetrages ihrer Schuld, die getilgt werden muss, und zwar unabhängig von einer Änderung der Marktbedingungen.

#### Finanzierung mit variablem Zinssatz:

Der Zinssatz, wie er zu Beginn gilt, kann sich zu den vereinbarten Fälligkeiten entsprechend der Entwicklung eines oder mehrerer Parameter, die im Vertrag angeführt sind, ändern.

Das Hauptrisiko besteht in der nicht vorhersehbaren Entwicklung des Ratenbetrages oder der Anzahl der Raten.

Ein Darlehen mit variabler Verzinsung ist für jene Kunden interessant, die einen Zinssatz wünschen, der sich entsprechend der Marktentwicklung ändert und die in der Lage sind, eine mögliche Erhöhung der Raten zu verkraften.

#### Finanzierung mit zweierlei Zinssätzen:

Der Vertrag ist zweigeteilt: ein Teil mit fixem Zinssatz, ein Teil mit variablem Zinssatz.

Diese Vertragsart ist für jene empfehlenswert, welche eine mittlere Lösung zwischen Fixzinssatz und variablem Zinssatz vorziehen, unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile beider Zinsarten.

Wollen Sie mehr wissen:

Die **Praktische Anleitung** **“Kauf eines Wohnhauses. Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten” – Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, steht Ihnen bei der Auswahl als Orientierungshilfe auf der Internet-Seite [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) sowie bei allen Filialen und auf der Internet-Seite [www.hypotirolo.it](http://www.hypotirolo.it) der Bank zur Verfügung.

## DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN MIT VARIABLEM ZINSSATZ

	Spesenposten	Kosten
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bodenkreditdarlehen: 80% des Schätzwertes der Immobilie Hypothekendarlehen: 100% des Schätzwertes der Immobilie
	Laufzeit	Für Hypothekendarlehen/Bodenkreditdarlehen mit variablem Zinssatz: Minstdauer: 18 Monate und ein Tag; Maximaldauer: 30 Jahre

### WAS KOSTET DIE FINANZIERUNG

**Gesamtbetrag des Kredites: EUR 100.000,00**  
**Gesamtkosten des Kredites: EUR 146.685,68**  
**Gesamter vom Kunden geschuldeter Betrag : EUR 148.435,68**  
**Effektiver globaler Jahreszinssatz (TAEG): 4,52 %**

Bezogen auf ein Hypothekendarlehen/Bodenkreditdarlehen über Euro 100.000,00, **variabler Zinssatz**, mit Nominalzinssatz von **4,00 %** (Parameter 3-Monats-Euribor, der zum jeweiligen periodischen Anpassungszeitpunkt im Informationssystem REUTERS veröffentlicht wird, aufgerundet auf das nächsthöhere 1/8, jedoch nicht geringer als 0,00 %, erhöht um einen Spread von 4,00%), Bearbeitungsgebühren von Euro 1.500,00, 20jährige Dauer, monatliche Raten, Ersatzsteuer von 0,25%, französischer Tilgungsplan.

Zuzüglich zum TAEG, können etwaige weitere Kosten anfallen, wie Notarskosten und Spesen für die Einverleibung der Hypothek sowie eventuell eine Pönale. Für Finanzierungen mit variablem Zinssatz hat der TAEG ausschließlich indikativen Charakter, und kann ja nach Entwicklung des Bezugsparameters für die Indexierung Änderungen erfahren.

	Akzeptierte Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürgschaft;</li> <li>- Immobilienhypothek auf Wohnimmobilie:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Technische Schätzung; durchgeführt von einem Techniker der Bank;</li> <li>• Spesen für die Schätzung variabel – mit dem Gutachter zu vereinbaren – zu Lasten des Konsumenten;</li> <li>• Möglichkeit der Bestellung einer Hypothek, gelegen in einem anderen Mitgliedstaat der EU</li> </ul> </li> </ul>
	Verfügbare Währungen	Euro
<b>VERFÜGBARE ZINSSÄTZE</b>	Jährlicher Nominalzinssatz (variabler Zinssatz an den Euribor indexiert)	3-/6-Monats-Euribor, der zum jeweiligen periodischen Anpassungszeitpunkt im Informationssystem REUTERS veröffentlicht wird, aufgerundet auf das nächsthöhere 1/8, jedoch nicht geringer als 0,00 %, mit einem maximalen Aufschlag von 10,00%
	Jährlicher Nominalzinssatz (variabler Zinssatz an den Leitzinssatz der EZB indexiert)	Parameter EZB (Main Refinancing Operations- ECB) bezogen auf den Zinssatz der Europäischen Zentralbank für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, jedoch nicht geringer als 0,00 %, mit einem maximalen Aufschlag von 10,00%
	Spread	Variabel, wie vertraglich vereinbart, max. 10,00%
	Voramortisierungszinssatz	Wie vertraglich für die Tilgung vereinbart

<b>SPESEN</b>	<b>Spesen für den Vertragsabschluss</b>	Bearbeitungsgebühren	1,50% des genehmigten Kreditbetrags mind. EUR 500,00
		Schätzgutachten	Variabel - mit dem Gutachter zu vereinbaren
		Anderes zusätzliche Gebühr für Hypothekendarlehen und Bodenkredite mit einer Vertragsdauer von über 20 Jahren	EUR 250,00
	<b>Spesen für die Verwaltung der Vertragsbeziehung</b>	Verwaltung der Akte	
		Inkasso Rate:	
		Für monatliche Rate	EUR 2,50
		Für vierteljährliche Rate	EUR 5,00
		Für halbjährliche Rate	EUR 7,50
		Versand der Mitteilungen	
		Periodische Transparenzmitteilung	
		Mahnungen	EUR 25,00
		Veränderung/Einschränkung Hypothek:	
		Gebühr für die Zustimmung zur teilweisen Löschung der Hypothek	EUR 250,00
		Gebühr für eine eventuelle Fraktionierung	0,10% des fraktionierten Betrags mind. EUR 500,00
		Gebühr für eine Laufzeitverlängerung	0,10% des Kreditrestschuldbetrags mind. EUR 500,00
		Spesen für eine Auszahlung nach Baufortschritt	0,10% des Baufortschrittsauszahlungsbetrags mind. EUR 250,00
Gebühr für eine Vertragsänderung	EUR 500,00 pro Vertragsänderung		
Aussetzung Ratenzahlung			
Schuldenübernahme	0,50% des Kreditrestschuldbetrags mind. EUR 500,00		
Spesen für die periodischen und obligatorischen Schätzgutachten bei Wohnimmobilien: mindestens im Dreijahresrhythmus	Variabel - mit dem Gutachter zu vereinbaren		
<b>TILGUNG SPLAN</b>	Art der Tilgung	Französischer Tilgungsplan	
	Art der Rate	konstant	
	Frequenz der Rate	Monatlich, vierteljährlich, halbjährlich	

**Vor Abschluss des Vertrages ist es ratsam, Einsicht in den personalisierten Tilgungsplan zu nehmen, welcher dem Prospekt für die europäischen Standardinformationen angehängt ist.**

## BEISPIEL EINER BERECHNUNG ÜBER DIE HÖHE DER RATE

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung	Betrag der monatlichen Rate bei einem Kapital von € 100.000,00	Falls der Zinssatz sich nach 2 Jahren um 2% erhöht (*)	Falls der Zinssatz sich nach 2 Jahren um 2% senkt (*)
4,00% + 0,00%	10 Jahre	€ 1.014,95	€ 1.153,39	€ 876,52
4,00% + 0,00%	15 Jahre	€ 742,19	€ 891,97	€ 592,42
4,00% + 0,00%	20 Jahre	€ 608,48	€ 763,82	€ 453,15
4,00% + 0,00%	25 Jahre	€ 530,34	€ 688,92	€ 371,76

(\*) Nur möglich bei Darlehen, welche beim Vertragsabschluss eine variable Komponente aufweisen. Im Falle eines vorhandenen Floors, berücksichtigt die Berechnung nur den maximalen Schwankungsgrad (bis zu max. 2,00%)

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (Gesetz Nr. 108/96) vorgesehene „**Effektive durchschnittliche Globalzinssatz**“ (**Tasso Effettivo Globale Medio – TEGM**) für alle gleichartigen Vorgänge, kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank ([www.hypotiro.it](http://www.hypotiro.it)) in Erfahrung gebracht werden.

## DIE WICHTIGSTEN WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN MIT FIXEM ZINSSATZ

### WAS KANN DAS DARLEHEN KOSTEN?

**Gesamtbetrag der Finanzierung: EUR 100.000,00**  
**Gesamtbetrag der Finanzierung: EUR 125.865,56**  
**Gesamter vom Kunden geschuldeter Betrag: EUR 127.665,56**  
**Effektiver globaler Jahreszinssatz (TAEG): 5,30 %**

Bezogen auf ein Hypothekendarlehen/Bodenkreditdarlehen über Euro 100.000,00, **Fixzinssatz**, mit Nominalzinssatz von **4,67 %** (Parameter Briefkurs des “Interest Rate Swap” (IRS) - bezogen auf die Dauer des zu tilgenden Geschäftes gegen den 3-Monats-Euribor - wie im Informationssystem REUTERS zum zwischen den Parteien vereinbarten Tag, ohne Rundung, jedoch nicht geringer als 0,00%, erhöht um einen Spread von 4,00%), Bearbeitungsgebühren von Euro 1.500,00, 10 jährige Vertragsdauer, monatliche Raten, Ersatzsteuer von 0,25% und französischen Tilgungsplan.

Zuzüglich zum TAEG, können etwaige weitere Kosten anfallen, wie Notarskosten und Spesen für die Einverleibung der Hypothek sowie eventuell eine Pönale.

	Spesenposten	Kosten
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bodenkreditdarlehen: 80% des Schätzwertes der Immobilie Hypothekendarlehen: 100% des Schätzwertes der Immobilie
	Laufzeit	Für Hypothekendarlehen/Bodenkreditdarlehen mit Fixzinssatz: Minstdauer: 18 Monate und ein Tag; Maximaldauer: 10 Jahre
	Akzeptierte Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürgschaft;</li> <li>- Immobilienhypothek auf Wohnimmobilie:</li> <li>• Technische Schätzung; durchgeführt von einem Techniker der Bank;</li> <li>• Spesen für die Schätzung variabel – mit dem Gutachter zu vereinbaren – zu Lasten des Konsumenten;</li> <li>• Möglichkeit der Bestellung einer Hypothek, gelegen in einem anderen Mitgliedstaat der EU</li> </ul>
	Verfügbare Währungen	Euro
<b>ZINSSÄTZE</b>	Jährlicher Nominalzinssatz (Fixzinssatz)	Briefkurs des “Interest Rate Swap” (IRS) - bezogen auf die Dauer des zu tilgenden Geschäftes gegen den 3-Monats-Euribor - wie im Informationssystem REUTERS zum zwischen den Parteien vereinbarten Tag veröffentlicht, ohne Rundung, jedoch nicht geringer als 0,00 %, mit einem maximalen Aufschlag von 10,00%
	Spread	Variabel, wie vertraglich vereinbart, max. 10,00%

	Voramortisierungs- zinssatz	Wie vertraglich für die Tilgung vereinbart	
<b>SPESEN</b>	<b>Spesen für den Vertragsabschluss</b>	Bearbeitungsgebühren	1,50% des genehmigten Kreditbetrags mind. EUR 500,00
		Schätzgutachten	Variabel - mit dem Gutachter zu vereinbaren
	<b>Spesen für die Verwaltung der Vertragsbeziehung</b>	Verwaltung der Akte	
		Inkasso Rate:	
		Für monatliche Rate	EUR 2,50
		Für vierteljährliche Rate	EUR 5,00
		Für halbjährliche Rate	EUR 7,50
		Versand der Mitteilungen	
		Periodische Transparenzmitteilung	
		Mahnungen	EUR 25,00
		Veränderung/Einschränkung Hypothek:	
		Gebühr für die Zustimmung zur teilweisen Löschung der Hypothek	EUR 250,00
		Gebühr für eine eventuelle Fraktionierung	0,10% des fraktionierten Betrags mind. EUR 500,00
		Gebühr für eine Laufzeitverlängerung	0,10% des Kreditrestschuldbetrags mind. EUR 500,00
		Spesen für eine Auszahlung nach Baufortschritt	0,10% des Baufortschritts- auszahlungsbetrags mind. EUR 250,00
		Gebühr für eine Vertragsänderung	EUR 500,00 pro Vertragsänderung
		Aussetzung Ratenzahlung	
Schuldenübernahme	0,50% des Kreditrestschuldbetrags mind. EUR 500,00		
Spesen für die periodischen und obligatorischen Schätzgutachten bei Wohnimmobilien: mindestens im Dreijahresrhythmus	Variabel - mit dem Gutachter zu vereinbaren		
<b>TILGUNGS PLAN</b>	Art der Tilgung	Französischer Tilgungsplan	
	Art der Rate	konstant	
	Frequenz der Rate	Monatlich, vierteljährlich, halbjährlich	

**Vor Abschluss des Vertrages ist es ratsam, Einsicht in den personalisierten Tilgungsplan zu nehmen, welcher dem Zusammenfassenden Übersichtsblatt über die Konditionen angehängt ist.**

#### **LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS**

Datum	Dauer des zu tilgenden Geschäftes	Wert ohne Rundung
11.03.2016	IRS 8Y	0,53 %
11.03.2016	IRS 10Y	0,67 %

Vor Abschluss des Vertrages ist es ratsam, Einsicht in den personalisierten Tilgungsplan zu nehmen, welcher dem Zusammenfassenden Übersichtsblatt über die Konditionen angehängt ist.

### FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG ÜBER DIE HÖHE DER RATE

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung	Betrag der monatlichen Rate bei einem Kapital von € 100.000,00
4,00% + 0,53%	8 Jahre	€ 1.243,74
4,00% + 0,67%	10 Jahre	€ 1.044,60

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (Gesetz Nr. 108/96) vorgesehene „**Effektive durchschnittliche Globalzinssatz**“ (**Tasso Effettivo Globale Medio – TEGM**) für alle gleichartigen Vorgänge, kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank ([www.hypotirolo.it](http://www.hypotirolo.it)) in Erfahrung gebracht werden.

### ZUSATZDIENSTE

Der Kunde ist verpflichtet, eine Feuerversicherungspolize bei einer Versicherungsgesellschaft, hinsichtlich der Pfandimmobilie, für die gesamte Dauer der Finanzierung abzuschließen und zu Gunsten der Bank zu vinkulieren.

Der Kunde kann von den zusätzlich zur Finanzierung abgeschlossenen Nebenverträgen zurücktreten, ohne vom Darlehen selbst zurücktreten zu müssen.

### SONSTIGE ANFALLENDE UND NICHT IM TAEG ENTHALTENE SPESEN

Verzugszinssatz	Der zum Zeitpunkt des Verzugs gültige jährliche Nominalzinssatz + 5,00 % p.a., Aufschlag für Verzug, berechnet auf den Kapitalanteil einer jeden fälligen und nicht bezahlten Rate, innerhalb der vom Wuchergesetz erlaubten Höchstwerte
Aussetzung der Ratentilgung	/
Notarkosten	Variabel, mit dem Notar zu vereinbaren
Hypothekensteuer	Nach den gültigen gesetzlichen Bestimmungen

### FRISTEN FÜR DIE AUSZAHLUNG

**Bearbeitungsdauer für die Kreditprüfung:** 60 Tage nach Vorlage der angeforderten Dokumentation, vorbehaltlich einer Unterbrechung der Dauer für die Einholung einer Zusatzdokumentation.

**Maximaler Zeitraum zwischen der Vorlage der Unterlagen und dem Unterschriftsdatum des Vertrages:** 180 Tage.

**Verfügbarkeit des Betrages:** innerhalb von fünf Banktagen ab dem Abschluss des Vertrages, außer die Auszahlung des Betrages ist durch die Erfüllung besonderer Ereignisse bedingt.

### BERATUNGSDIENSTE

Wir empfehlen Ihnen nicht eine spezifische Vertragsart: basierend auf den von Ihnen gelieferten Antworten auf einige unsererseits gestellten Fragen, liefern wir lediglich Informationen zu einer Vertragsart, damit Sie eine bewusste Wahl treffen können.

### INFORMATIONEN UND UNTERLAGEN ZUR BEWERTUNG DER KREDITWERTIGKEIT

#### Persönliche Unterlagen:

- Kopie Ausweis und Steuernummer (blaue Sanitätskarte), evt. aktuelle Adresse
- Steuererklärungen / CU der letzten 2 Jahre
- letzten 3 Lohnstreifen
- Privacy
- Kreditantrag
- Vermögens- und Schuldenaufstellung (Finanzvermögen mittels Kontoauszug belegen; Immobilienvermögen)

#### Technische Unterlagen:

- Grundbuchsauszug und Katasterauszug
- Katasterplan (vidimiert), materielle Teilung
- endgültig genehmigtes Projekt mit Baukonzession
- Vidimierte Pläne
- Benutzungsgenehmigung
- Baukostenaufstellung /Kostenaufstellung des Umbaus
- Eigentumsübertragungsdokument (Schenkungsvertrag/Kaufvertrag...)
- Kaufvorvertrag
- Energiezertifikat

#### Bei Umschuldung:

- Grundbuchsdekret
- Kopie ursprünglicher registrierter Darlehensvertrag
- aktueller Tilgungsplan
- Formular des zwischenbanklichen Austausches

Für die Prüfung der Kreditwürdigkeit, wird sich die Bank der von einer Datenbank gelieferten Informationen bedienen

## VORZEITIGE TILGUNG, ÜBERTRAGBARKEIT UND BESCHWERDEN

### Vorzeitige Tilgung

Der Kunde kann mit Vorankündigung von mindestens 45 Tagen ohne Entrichtung einer Strafgebühr oder zusätzlicher Aufwendungen das Hypothekendarlehen oder Bodenkreditdarlehen zur Gänze oder teilweise tilgen. Die gänzliche Tilgung bewirkt die Schließung der vertraglichen Verbindung mit der Rückerstattung des gesamten noch geschuldeten Kapitals vor der Fälligkeit des Darlehens.

### Übertragbarkeit des Darlehens

Falls der Kunde bei einer anderen Bank/Intermediär eine neue Finanzierung zur Rückzahlung des Darlehens erhält. Hat er auch keine indirekte Kosten (z.B. Kommissionen, Spesen, Aufwendungen oder Strafgebühren) zu entrichten. Der neue Vertrag behält die Rechte und Garantien des alten bei.

### Höchstfristen zur Schließung der Geschäftsbeziehung

30 Tage

### Beschwerden und außergerichtliche Streitbeilegung

Die Beschwerden sind an die Beschwerdestelle der Bank an folgende Anschrift zu richten: HYPO TIROL BANK AG, Walther-von-der Vogelweide-Platz 2, 39100 Bozen, E-Mail: bank@hypotirolo.it), die innerhalb von 60 Tagen ab Erhalt antworten wird. Ist der Kunde mit der Antwort nicht einverstanden oder erhält er keine Antwort innerhalb von 60 Tagen, kann er sich - bevor er ein Gerichtsverfahren einleitet - an folgende Einrichtungen wenden:

#### Banken- und Finanzschiedsrichter (Arbitro Bancario Finanziario - ABF).

Nähere Informationen können über die Homepage [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), die Filialen der Banca d'Italia oder direkt über die Bank bezogen werden. Der ABF befindet über sämtliche Streitfälle, die Bank- und Finanzgeschäfte sowie Bank- und Finanzdienstleistungen (zum Beispiel Kontokorrente, Darlehen, Privatkredite):

- von bis zu 200.000 EUR betreffen, falls der Kunde einen Geldbetrag einfordert, und
- ohne betragliche Grenze, wenn es sich um die Feststellung von Rechten, Pflichten und Befugnissen handelt.

#### Schlichtungsstelle für Streitigkeiten im Finanzbereich (Arbitro per le Controversie Finanziarie - ACF)

(eingerichtet mittels CONSOB-Beschluss Nr. 19602 vom 4. Mai 2016 bei der Aufsichtsbehörde.)

Nähere Informationen können über die Homepage der Bank oder direkt über die Geschäftsstellen derselben bezogen werden.

Die Schlichtungsstelle ACF befindet über Streitfälle betreffend die Verletzung, von Seiten der Vermittler, der Sorgfalts-, Korrektheits-, Informations- und Transparenzpflichten, die ihnen das Gesetz beim Erbringen von

Wertpapierdienstleistungen oder im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung auferlegt. Voraussetzungen für die Anrufung sind:

- dass in Bezug auf dieselben Tatbestände bereits eine Beschwerde beim Vermittler eingereicht wurde, der auf unbefriedigende Weise geantwortet oder innerhalb von 60 Tagen nach Einreichung nicht geantwortet hat;
- dass der vom Vermittler geforderte Betrag 500.000 Euro nicht überschreitet;
- dass hinsichtlich derselben Tatbestände, die Gegenstand der Beschwerde sind, keine weiteren Verfahren zur außergerichtlichen Beilegung der Streitfälle laufen.

Für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten betreffend Bankverträge, kann der Kunde allein oder gemeinsam mit der Bank:

- ein Schlichtungsverfahren beim Conciliatore Bancario Finanziario - Vereinigung für die Schlichtung von Bank-, Finanz- und Gesellschaftsstreitigkeiten einleiten; das entsprechende Reglement ist auf der Homepage [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) einsehbar oder
- vor Anrufung eines Gerichts, eine ins Register beim Justizministerium eingeschriebene Organisation für Mediationsverfahren einschalten ([www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)), wie laut Legislativdekret Nr. 28 vom 04.März 2010 vorgesehen.

## FOLGEN FÜR DEN KUNDEN BEI NICHTERFÜLLUNG

Sollte der Kunde den vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, kann dies negative Auswirkungen haben.

Zum Beispiel, im Falle einer verspäteter Zahlung der Tilgungsraten wendet die Bank Verzugszinsen an.

Sollte die Nichterfüllung äußerst schwerwiegend sein, kann die Bank den Vertrag auflösen und geeignete Maßnahmen setzen, um den Kredit einzutreiben. Zum Beispiel, wenn die Finanzierung hypothekarisch besichert ist, kann die Bank die Immobilie verkaufen und sich aus den Erlösen befriedigen.

Im Falle schwerwiegender Nichterfüllung kann die Bank die Pfandimmobilie verwerten, ohne gerichtlich vorgehen zu müssen; Die Nichterfüllung ist schwerwiegend, wenn die ausstehenden und nicht bezahlten Raten einem Gegenwert von achtzehn monatlichen Raten entsprechen. Wenn der von einem Gutachter bestimmte Wert der Immobilie oder die Erlöse aus dem Verkauf höher sind als die zu tilgende Restschuld, hat der Konsument das Recht auf den Erhalt der Differenz. Die Verwertung der Immobilie durch die Bank kann wesentlich schneller von Statten gehen als die gerichtliche, weshalb die Konditionen der Finanzierung vorteilhafter für den Kunden sein könnten als bei Finanzierungen, welche diese Möglichkeit nicht vorsehen.

## BEGRIFFSERKLÄRUNG

<b>Schuldenübernahme</b>	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet, die Schuld dem Gläubiger zu zahlen. Im Falle des Darlehens verpflichtet sich der Erwerber der Liegenschaft, die durch Hypothek belastet ist, dem Gläubiger die Restschuld zu zahlen, die er übernimmt.
<b>EZB</b>	Leitzinssatz für Refinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank veröffentlicht auf der Homepage der Banca d'Italia.
<b>Euribor</b>	Der Euribor (Euro Interbank Offered Rate) bezeichnet einen Referenzzinssatz, der täglich von der European Banking Federation berechnet wird, der dem Durchschnittszinssatz der Finanztransaktionen in Euro zwischen den größten europäischen Banken entspricht. Der Euribor unterliegt Schwankungen die je nach Entwicklung des Finanz- und Kreditmarkts variieren und dessen Wert täglich in der Fachpresse veröffentlicht wird. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass der Euribor gemäß diesem Informationsblatt, selbst wenn dieser aufgrund auch unvorhersehbarer Ereignisse unter Null sinken sollte, trotzdem mit einem Mindestwert von Null zur Anwendung kommt, und dazu der in den Wirtschaftlichen Bedingungen vereinbarten Spread addiert wird.
<b>IRS</b>	Interest Rate Swap: Bezugsparameter für mittel- und langfristige Finanzierungen



	mit Fixzinssatz. Der IRS unterliegt Schwankungen die je nach Entwicklung des Finanz- und Kreditmarkts variieren und dessen Wert täglich in der Fachpresse veröffentlicht wird.
<b>Ersatzsteuer</b>	Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, Sanierung der Immobilie.
<b>Hypothek</b>	Garantie auf einer Immobilie. Ist der Schuldner nicht in der Lage die Schuld zu zahlen, kann der Gläubiger die Zwangsvollstreckung und den Verkauf herbeiführen.
<b>Kreditbearbeitung</b>	Verfahren und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.
<b>Parameter der Indexierung (für variabel verzinsten Darlehen)/ Bezugsparameter (für Darlehen mit Fixzinssatz)</b>	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße für die Ermittlung des Zinssatzes, wird jedoch mit mindestens 0,00 % berechnet.
<b>Schätzung</b>	Schätzgutachten, das den Wert der Pfandimmobilie festlegt.
<b>Tilgungsplan</b>	Plan für die Rückführung des Darlehens unter Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Raten (Kapitalquote, Zinsquote), errechnet gemäß dem vertraglich festgelegten Zinssatz.
<b>„französischer“ Tilgungsplan</b>	Ist der in Italien am häufigsten verwendete Tilgungsplan. Die Rate umfasst eine ansteigende Kapitalquote und eine fallende Zinsquote. Zu Beginn werden vor allem Zinsen gezahlt, so wie das Kapital zurückbezahlt wird, vermindert sich die Zinsquote und erhöht sich die Kapitalquote.
<b>Kapitalquote</b>	Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezahlten Finanzierung besteht.
<b>Zinsquote</b>	Teil der Rate, die aus den angefallenen Zinsen besteht.
<b>Konstante Rate</b>	Die Summe aus der Kapital- und Zinsquote bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich.
<b>Spread</b>	Aufschlag auf den Bezugs- oder Indexierungsparameter.
<b>Jährliche Effektiver Globalzinssatz (TAEG)</b>	Gibt die Gesamtkosten des Darlehens auf Jahresbasis an und wird als Prozentanteil zur Höhe der gewährten Finanzierung ausgedrückt. Er beinhaltet den Zinssatz und sonstige Spesenposten wie Bearbeitungs- oder Spesen für den Rateneinzug. Einige Spesen sind nicht inbegriffen (bspw. Notarspesen).
<b>Voramortisierungszinssatz</b>	Der geschuldete Zinssatz auf die finanzierte Summe für den Zeitraum vom Datum des Vertragsabschlusses bis zum Datum der Fälligkeit der ersten Rate.
<b>Jährlicher Nominalzinssatz</b>	Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital.
<b>Verzugszinssatz</b>	Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.
<b>Effektiver durchschnittlicher Globalzinssatz (Tasso Effettivo Globale Medio - TEGM)</b>	Zinssatz, der alle drei Monate laut Vorgabe des Wuchergesetzes vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht wird. Um zu überprüfen, ob es sich bei einem Zinssatz um einen Wucherzinssatz und demnach verbotenen Zinssatz handelt, muss unter den veröffentlichten Zinssätzen der Schwellensatz der Operation ermittelt werden, wobei sicherzustellen ist, dass der von der Bank verlangte Zinssatz nicht höher ist.
<b>Spesen für die periodischen und obligatorischen Schätzgutachten</b>	Es herrscht für die Kreditinstitute eine kontinuierliche Überprüfungspflicht des Wertes der Sicherungsimmobilie über die Dauer der Finanzierung, im Sinne der Art. 208 ff, Verordnung Nr. 575/2013 des EU Parlaments und des Rates der EU vom 26.06.2013, für eine gültige und ordnungsgemäße Bestellung der Immobiliensicherheiten.