LEASING

Immobilienleasing: Bau, Umbau und/oder Ausbau

Gültig seit: 13. Juli 2026

SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO

INFORMATIONEN ÜBER DIE BANK

Südtiroler Sparkasse AG - Aktiengesellschaft
Rechts- und Verwaltungssitz: Sparkassenstraße 12 39100 Bozen - Italien
Muttergesellschaft der Bankengruppe SÜDTIROLER SPARKASSE
Homepage: www.sparkasse.it - e-Mail-Adresse: info@sparkasse.it - PEC: certmail@pec.sparkasse.it
Tel.: 0471 - 231111 Fax: 0471 - 231999 - ABI-Kennziffer: 6045-9 - BIC SWIFT: CRBZIT2BXXX
Eingetragen im Verzeichnis der Kreditanstalten und der Bankengruppen bei der Banca d'Italia: 6045.9
Steuernummer und Eintragung im Handelsregister Bozen: 00152980215 - MwSt.-Nummer: 03179070218
Dem "Interbank-Einlagensicherungsfonds" angeschlossen – dem "Nationalen Garantiefonds" angeschlossen - der "Vereinigung zur Beilegung der Streitfälle im Bank-, Finanz-, und Gesellschaftsbereich – ADR Conciliatore BancarioFinanziario" angeschlossen – dem Banken- und Finanzschiedsrichtersystem "Arbitro Bancario Finanziario (ABF)" angeschlossen, dem Schiedsrichter für Finanzstreitigkeiten " Arbitro per le controversie finanziarie (ACF)" angeschlossen - dem Versicherungs-Ombudsman "Arbitro Assicurativo (AAS)" angeschlossen

DATEN UND QUALIFIKATION DER RECHTSPERSON, DIE EINE VERBINDUNG ZUM KUNDEN EINGEHT
(im Falle von einem ANGEBOT AUSSER HAUS des Produkts mit Namen, Adresse, Telefonnummer und E-Mail ausfüllen

WAS IST DAS LEASING – Immobilienleasing Bau, Umbau und/oder Ausbau

Unter Leasing versteht man ein von einer Bank oder einem Finanzvermittler (Leasinggeber) durchgeführtes Geschäft, wobei bewegliche, unbewegliche oder immaterielle Güter, die vom Leasinggeber von einem Dritten Lieferanten gekauft oder hergestellt wurden, dem Kunden (Leasingnehmer) nach seiner Wahl und laut seinen Anweisungen für einen bestimmten Zeitraum und gegen Entrichtung einer periodischen Vergütung (Leasingrate) zur Nutzung überlassen werden. Der Kunde übernimmt somit sämtliche Risiken und hat die Möglichkeit, am Ende der erwähnten vertraglichen Laufzeit die Güter zu einem im Voraus bestimmten Preis zu erwerben. Lieferant und Leasingnehmer können auch identisch sein (sog. Lease Back).

Die wirtschaftliche Funktion dieses Geschäfts ist somit die Finanzierung, auch wenn der Leasinggeber, anstelle einer Geldsumme, dem Kunden das von diesem verlangte Gut zur Verfügung stellt. Bei Vertragsabschluss kann vom Leasingnehmer die Entrichtung eines Teils des Entgelts verlangt werden, während die Zahlung der periodischen Leasingraten ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Gutes bzw. ab einem anderen im Vertrag festgelegten Ereignis läuft.

Die typischen Risiken des Leasinggeschäfts, vorbehaltlich jener in Folge von eventuellen Nichterfüllungen durch den Kunden, sind vertraglicher und wirtschaftlich-finanzieller Natur.

Auf vertraglicher Ebene verpflichtet sich der Kunde-Leasingnehmer einerseits zur Zahlung der periodischen Leasingrate, auch bei Vorhandensein von Beanstandungen, die nicht das Verhalten des Leasinggebers betreffen, sowie zur Verwahrung, ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung des Gutes; andererseits übernimmt er sämtliche Risiken betreffend das finanzierte Gut oder dessen Lieferung, wie die verspätete oder nicht erfolgte Übergabe durch den Lieferanten, bzw. die Übergabe einer anderen Sache, die Mängel und/oder Betriebsstörungen oder Sonstiges, das Fehlen der versprochenen Eigenschaften, seine Zerstörung oder seinen Zerfall, den Diebstahl oder die Beschädigung und abschließend die technische oder gesetzliche Veraltung. In Anbetracht der Übernahme dieser Risiken kann der Kunde-Leasingnehmer im Rahmen der vertraglich vorgesehenen Vorgangsweisen und Grenzen direkt gegen den Lieferanten vorgehen.

Auf wirtschaftlich-finanzieller Ebene, da dieses Geschäft die Finanzierungserfordernisse des Leasingnehmers für die Investition erfüllen muss, übernimmt der Kunde beim Leasing auch die typischen Risiken der mittel-langfristigen Finanzierungsgeschäfte, einschließlich der Risiken im Zusammenhang mit steuerlichen Änderungen und/oder der nicht erfolgten Genehmigung, Auszahlung oder dem Widerruf von öffentlichen Begünstigungen jedweder Natur, wobei er sich unwiderruflich dazu verpflichtet, während der gesamten Vertragslaufzeit die Leasingraten zu zahlen, die die Rückzahlung der ausgezahlten Finanzierung darstellen.

In den Fällen, in welchen die periodischen Leasingraten in anderen Währungen als den Euro ausgedrückt bzw. indexiert sind, übernimmt der Kunde das entsprechende Wechselkursrisiko. Gleichfalls übernimmt er das Risiko, falls er sich für die Indexierung zu den Bezugsindizes der laufenden Geldkosten entschieden hat (wie zum Beispiel dem Euribor), dass die Leasingraten im Zusammenhang mit dem Anstieg der Bezugsindizes steigen könnten; hat es sich hingegen für ein Geschäft mit fixen Leasingraten für die gesamte Vertragsdauer entschieden, übernimmt er das Risiko, nicht von sinkenden Phasen der Geldkosten profitieren zu können.

WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

Der Leasingbetrag wird in Leasingraten ausgedrückt, deren Höhe, unter anderem von der Struktur des Geschäfts bezogen auf den Anschaffungspreis und auf den eventuell bei Vertragsabschluss entrichteten Teilbetrag, auf den Preis der Option am Ende der Vertragslaufzeit, auf die Häufigkeit der Zahlungen, auf den Risikograd sowie auf die Kosten und den Aufwand des Geschäfts, abhängt. Der von der Banca d'Italia ermittelte Bezugsindex, um den Kostenaufwand der Zahlungsflüsse zu ermitteln, ist der Leasingsatz des Geschäfts, bezeichnet als der interne Aktualisierungszinssatz durch welchen sich die Übereinstimmung des Anschaffungspreises des Gutes (abzüglich Steuern) mit dem aktuellen Wert der Leasingraten und dem Preis der Kaufoption bei Laufzeitende (abzüglich Steuern), die vertraglich vorgesehen sind. Bei den Leasingraten, die Entgelte für die Nebendienstleistungen nicht finanzieller oder versicherungsmäßiger Natur beinhalten, ist auch jener Teil der Leasingrate zu berücksichtigen, der sich auf die Rückzahlung des für den Ankauf des Gutes investierten Kapitals und die jeweiligen Zinsen bezieht.

Nachstehend die maximalen Leasingsätze, die bei der Änderung des ursprünglichen Anschaffungspreises des in Leasing zu übergebenden Gutes angewandt werden.

Anschaffungspreis des geleasten Gutes	zwischen 0 und 25.000 €	über 25.000 €
Angewandter maximaler fixer Leasingsatz (Immobilienleasing)	11,9500%	11,9500%
Angewandter maximaler variabler Leasingsatz (Immobilienleasing)	10,8875%	10,8875%

Der vom Artikel 2 des Gesetzes 108/1996 (Bestimmungen betreffend die Wucherei) vorgesehene effektive globale durchschnittliche Zinssatz (TEGM) ist im Blatt zur Ermittlung der effektiven globalen durchschnittlichen Zinssätze zum Zwecke des Wuchergesetzes aufgezeigt und ist auf einfache Anfrage der Interessierten an die Schalterbeauftragten oder auf der Internetseite der Bank verfügbar.

Der dem Kunden konkret berechnete „**Leasingsatz**" auf das spezifische Geschäft, der offensichtlich vom Kostenaufwand und der Komplexität des Geschäfts abhängt, wird ausdrücklich im Vertrag angeführt..

Der Leasingsatz, der Verzugszinssatz, der Aktualisierungszinssatz

Der Leasingnehmer ist für die gesamte Vertragslaufzeit zur Zahlung der Leasingrate verpflichtet, und zwar im Ausmaß und zu den Fälligkeiten die in den wirtschaftlichen Bedingungen angeführt sind, mit Wertstellung Fälligkeitsdatum.
Jede vor Vertragsabschluss getätigte Zahlung des Leasingnehmers an den Leasinggeber oder an seine Beauftragten wird als Vorschuss verbucht: Wird der Kaufvertrag für die Immobilie nicht abgeschlossen, wird die hinterlegte Summe nach Abzug der Bearbeitungsspesen zurückerstattet. Mit Ausnahme des zum Fixzinssatz abgeschlossenen Vertrages erkennen die Parteien gegenseitig an, dass der Vertragsabschluss auf der Grundlage einen Finanzplanes vereinbart wurde, der gemäß den nachstehend beschriebenen Kriterien indexgebundene Leasingraten vorsieht, und der Leasingnehmer verpflichtet sich schon jetzt, die festgelegten Angleichungen anzuerkennen und zu akzeptieren. Festgelegt, dass a) die Parteien als Grundindex für die Indexierung der Leasinggebühren den Bezugsindex Durchschnitt EURIBOR-Zinssatz 3 Monate 365, der derzeit der in den wirtschaftlichen und operativen Bedingungen des Leasingvertrages angeführten Notierung entspricht, so einvernehmlich zwischen den Parteien vereinbart, unabhängig von seiner heutigen Notierung, da es sich um den für die Erstellung des vertraglichen Finanzplanes verwendeten Bezugsindex handelt; b) die Erhebungen des Bezugsindexes für die Indexierung sich auf den Monatsdurchschnitt der Tagesnotierungen des EURIBOR 3 Monate mit Divisor 365, aufgerundet auf die nächsthöheren 10 Cent, wie im „Il Sole 24 Ore" oder in einer anderen offiziellen Erhebungsquelle veröffentlicht, bezieht. Wo vertraglich vorgesehen, kann im Falle einer negativen Erhebung der Bezugsindex mit einem Wert gleich Null übernommen werden; c) man unter Zeitraum den Zeitabschnitt, ausgedrückt in Tagen, verstehen muss, der sich zu jeder Änderung des Restkapitals ergeben hat, als Ergebnis des ursprünglichen Finanzplans. Der Betrag der Indexierung ergibt sich aus der folgenden Formel ZA = [QRK * (DMI-GIV)*TT]/36000, wobei ZA die Zinsanpassung; QRK die Quote des Restkapitals, GIV den im Vertrag angeführten Grundindex, DMI den monatlichen Durchschnitt des Euribor-Zinssatzes 3 Monate bezogen auf die zwei Monate vor der Fälligkeit der Leasinggebühr, ermittelt und erhoben gemäß den Modalitäten laut vorhergehendem Punkt b) ,und TT den Indexierungszeitraum darstellt.

Beispiel der Berechung einer Anpassung der Leasingraten infolge der Anwendung der Indexierungsklausel:
Restkapital betreffend den Zeitraum vor Beginn der Indexierung (QRK): 100.000,00 €
Bezugsindex: EURIBOR 3 Monate – 365
Geltender Wert Euribor (DMI) entsprechend dem Euribor-Zinssatz bezogen auf den zweiten Monat vor der Fälligkeit der Leasingrate: 0,300
Anfänglicher Wert Euribor laut Vertrag (GIV): 0,900
Abweichung (DMI – GIV): 0,300 – 0,900 = -0,600 Indexierungszeitraum (TT): monatlich = 30
Zinsanpassung (ZA): [100.000 * (-0,600) * 30] / 36000 = - 50,00 €

Der Betrag, der sich aus der Anpassung der Zinsen ergibt, wird gemeinsam mit der Leasingrate in Rechnung gestellt.
Besteht ein triftiger Grund behält sich der Leasinggeber im Sinne des Art. 118 der gesetzesvertr. Verordnung Nr. 385 vom 1.9.1993 die Möglichkeit vor, die Preise einseitig und zu den vertraglichen Bedingungen zu ändern. Die Änderung wird dem Leasingnehmer mit einer Vorankündigung von mindestens zwei Monaten mitgeteilt. Die Änderung gilt als angenommen, falls der Leasingnehmer nicht innerhalb des für das Inkrafttreten der Änderung vorgesehene Datum zurückgetreten ist. Im Falle des Rücktritts hat der Leasingnehmer Anrecht auf die Beibehaltung der vorhergehenden Bedingungen ohne Anwendung von Spesen und ist zur Rückgabe des Gutes laut Fristen und Modalitäten des vorliegenden Vertrages verpflichtet.
Für jede verspätete Zahlung, immer vorbehaltlich des Rechts des Leasinggebers, die vertraglich vorgesehenen Rechte auszuüben, ist der Leasingnehmer ohne Notwendigkeit der Inverzugsetzung, zur Zahlung der Verzugszinsen verpflichtet, im Ausmaß des „Schwellenzinssatzes", erhoben im Sinne des Ges. 108/1006 für die Immobilienleasinggeschäfte mit variablem Fixzinssatz (oder die Immobilienleasinggeschäfte zum variablen Zinssatz falls niedriger), reduziert um 1 Prozent. Der Zinssatz darf auf jeden Fall den vom Wuchergesetz für die im Vertrag behandelten Immobiliengeschäfte vorgesehenen Schwellenzinssatz nicht überschreiten. Dieser wird vierteljährlich im Amtsblatt der Republik veröffentlicht. Die Verzugszinsen laufen ab jeder einzelnen Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung. Im Falle der fehlenden, unkorrekten oder verspäteten Zahlung erfolgen die Meldungen an die Datenbanken wie im Informationsblatt Deontologischer Kodex angeführt, und dies kann den Zugang zu Krediten erschweren.
Der bei den verschiedenen vertraglich vorgesehenen Sachverhalten anzuwendende Zinssatz entspricht dem in den wirtschaftlichen Bedingungen angeführten Euribor-Zinssatz, reduziert um 75%

Zinsen für Mietvorauszahlungen

Für die Zahlungen, welche der Leasinggeber im Voraus im Vergleich zur Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als Akonto- oder Saldozahlungen für Arbeiten und/oder Käufe entrichten muss, werden Zinsen für Mietvorauszahlungen berechnet. Die Zinsen für Mietvorauszahlungen werden geschuldet ab dem Datum der Durchführung der Zahlungen bis zum Datum der Unterzeichnung des Übergabeprotokolls mit vierteljährlicher Fakturierung derselben zum 31.03, 30.06, 30.09 und zum 31.12. Die Zinsen für Mietvorauszahlungen werden zum im Leasingvertrag vorgesehenen Zinssatz berechnet. Dieser Zinssatz wird aufgrund der Änderung der Notierungen des Bezugszinssatzes, bezogen auf jeden einzelnen Indexierungszeitraum, angeglichen, die in den wirtschaftlichen und allgemeinen Bedingungen des Vertrages angeführt sind.

SONSTIGE EVENTUELLE ZUSÄTZLICHE KOSTEN UND AUFWENDUNGEN DES GESCHÄFTS
Beträge abzüglich MwSt.

Spesen für Eröffnung und Schließung der Akte	1,50%
Pool-Geschäfte – Federführende Bank	Organisationsprovisionen 1,00% Beteiligungsprovisionen 0,25%
Pool-Geschäfte – Nicht federführende Bank	Beteiligungsprovisionen 0,25%
Spesen für Versand verschiedener Mitteilungen	€ 15,00
Spesen für Versand von periodischen Mitteilungen im Sinne der Transparenzbestimmungen und der entsprechenden Buchungsübersichten (in Papierform):	€ 1,00
Spesen für Versand von periodischen Mitteilungen im Sinne der Transparenzbestimmungen und der entsprechenden Buchungsübersichten (in elektronischer Form):	€ 0,00
Verwaltungsspesen für jeden nicht eingelösten Abschnitt	€ 10,00
Spesen für Verwaltung Akte Rechtsbüro	€ 517,00
Spesen für Einbringung von Forderungen (zusätzlich zu den laufenden Kosten)	15,00% der Forderung mit einem Mindestbetrag von € 100,00
Verzugszinsen	Höchstgrenzzinssatz aus den vierteljährlichen Erhebungen im Sinne des Gesetzes 108/96, für die Kategorie Immobilienleasing mit variablem Zinssatz, verringert um einen Prozentpunkt
Gutachten/technische Berichte auf Immobilien	0,15% der Berechnungsgrundlage der Immobile mit einem Mindestbetrag von € 1.000,00
Spesen für technische Prüfungen der Baustelle	0,10% der Berechnungsgrundlage der Immobile mit einem Mindestbetrag von € 500,00
Gutachten für Verkaufsvertrag für den Rückkauf	€ 1.500,00
Zusatzspesen für die Verwaltung von weiteren Lieferanten (Kosten für jeden einzelnen öffentlichen Vertrag und/oder jede einzelne Ausschreibungsbedingung)	€ 250,00
Spesen für begünstigende Forderungen (zusätzlich zu den laufenden Kosten)	€ 1.500,00
Provisionen für Inkasso der Leasingraten – pro Leasingrate	€ 10,00
Spesen für Registrierung des Vertrages (zusätzlich zu den laufenden Kosten)	€ 30,00
Spesen für vorzeitige Rückkäufe	€ 2.500,00
Spesen für Rückkäufe bei natürlicher Fälligkeit	€ 1.000,00
Spesenrückerstattung für vorvertragliche Unterlagen	€ 0,00
Spesen für Forderungsanträge (zusätzlich zu den laufenden Kosten)	€ 10,00
Spesen für Auszahlung der Gutschrift-Anmerkung	€ 10,00
Spesen für vertragliche Aktualisierungen oder administrative Änderungen	€ 500,00
Spesen für Vertragsabtretung zu Lasten des Übernehmenden	€ 1.000,00
Spesen für Vertragsabtretung zu Lasten des Abtretenden	€ 500,00
Spesen für Ausstellung von Erklärungen, Vollmachten (zusätzlich zu den laufenden Kosten)	€ 200,00
Außerordentliche Verwaltung der Versicherung und entsprechende Mitteilungen	€ 200,00
Spesen für Verwaltung von Schadensfällen	€ 300,00
Spesen für Ausstellung Kopie eines Dokuments	€ 100,00
Transportspesen im Falle von Notarakten außerhalb der Regionen Trentino-Südtirol, Friaul-Julisch Venetien, Venetien, Lombardei und Emilia-Romagna	€ 1.000,00
Spesen für Änderung SDD-Domizilierung	€ 12,00
Prüfung von eventuellen Untervermietungen	€ 200,00
Abi Rev	€ 100,00
Gebühr bei Verzicht auf die Finanzierung (nur nach Versand des Schreibens über die erfolgte Kreditbewilligung)	0,60% des beantragten Betrags, mindestens jedoch 650,00 €
Spesen für Immobilienakten zu Lasten des Leasingnehmers, die dem von diesem gewählten Notar sowohl beim Kauf als auch beim Rückkauf ausgezahlt worden sind.	

Gebühren für Vorauszahlungen: berechnet zum vertraglichen Zinssatz mit vierteljährlicher Festlegung und Auszahlung auf die vom Leasingeber entrichteten Zahlungen.

Spesen und Steuern – Ergänzende Beträge: Spesen, Wechselkursänderungen, Steuern und Abgaben betreffend den Vertrag sowie alle weiteren Spesen und Steuern, direkte oder indirekte, deren Quantifizierungen den Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht möglich ist, welche auch in Zukunft sowohl hinsichtlich des Abschlusses, Ausführung oder Auflösung als auch des Eigentums und der Verwendung des Gutes betreffen oder damit zusammenhängen, sind ausschließlich zu Lasten des Leasingnehmers. Dieser verpflichtet sich, diese Spesen dem Leasinggeber zurückzuzahlen, falls er diese Beträge bevorschusst hat.

RÜCKTRITT UND BESCHWERDEN

RÜCKTRITT

Der Vertrag sieht keine Rücktrittsmöglichkeit für den Leasinggeber vor, mit Ausnahme der einseitigen Vertragsänderung durch die Bank.

BESCHWERDEN

Die Beschwerden sind an das Beschwerdebüro der Südtiroler Sparkasse AG, Sparkassenstraße 12, 39100 Bozen zu richten, und zwar entweder über E-Mail an die Adresse Beschwerde_Reclami@sparkasse.it, bzw. über die zertifizierte elektronische Post PEC an die Adresse servizio.legale@pec.sparkasse.it oder indem man das entsprechende Formblatt auf der Internetseite der Bank https://www.sparkasse.it/reclamo/ ausfüllt.

Die Bank muss innerhalb von 60 Tagen antworten.

Ist der Kunde mit der Antwort nicht einverstanden oder hat er innerhalb der 60 Tage keine Antwort erhalten, kann er sich, bevor er den Richter anruft, an den Banken- und Finanzschiedsrichter (Arbitro Bancario Finanzario - ABF) wenden, indem er die Internetseite www.arbitrobancariofinanziario.it aufruft, oder bei den Filialen der Banca d'Italia bzw. bei der Bank fragen.

Will der Kunde sich jedoch an die Gerichtsbehörde wenden, muss er zuvor ein Mediationsverfahren absolvieren, als Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens (im Sinne und mit Wirkung der gesetzesvertr. Verordnung 4. März 2010 Nr. 28), indem er einen Antrag:

- an das Bank- und Finanzschiedsgericht – Vereinigung für die Beilegung der Bank-, Finanz-, und Gesellschaftsstreitfälle - ADR über die Internetseite www.conciliatorebancario.it
- oder an eines der anderen Mediationsorgane, die im eigenen vom Justizministerium geführten Register eingetragen sind, richtet.

Die Voraussetzung für die Einleitung gemäß den erwähnten Bestimmungen gilt als erfüllt, falls der Kunde das Verfahren beim ABF abgewickelt hat.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Leasingrate	Die periodisch zu entrichtende Leasingrate.
Leasingnehmer	Der Schuldnerkunde, der das in Leasing erhaltene Gut "benutzt".
Gerichtsstand	Jene Gerichtsbehörde, die gebietsmäßig für die Beurteilung der sich aus dem Vertrag ergebenden Streitfälle zuständig ist, auch in Abweichung der von der Zivilprozessordnung vorgesehenen Bestimmungen zur territorialen Kompetenz.
Leasinggeber	Der Gläubiger (Bank- oder Finanzvermittler), der das "Gut" in Leasing übergibt.
Kauf- oder Verlängerungsoption bei Laufzeitende	Die Möglichkeit, die dem Kunden eingeräumt wird, am Ende der Vertragslaufzeit, sofern er seinen sämtlichen Verpflichtungen nachgekommen ist, entweder das Gut zum angegebenen Preis zu kaufen oder die Nutzung zu einer bestimmten Mietgebühr fortzusetzen.
Bezugsindex	Bezugsindex des Geldmarktes, an welchen die Veränderlichkeit des vertraglichen Zinssatzes zu den entsprechend angeführten Modalitäten gebunden wird.
Verzugszinssatz	Der bei der verspäteten Zahlung eines Geldbetrages geschuldete Zinssatz.
Leasingsatz des Geschäfts	Der interne Aktualisierungssatz durch welchen sich die Übereinstimmung zwischen dem Anschaffungspreis des geleasten Gutes (abzüglich der Steuern) und dem vertraglich vorgesehenen aktuellen Wert der Leasingraten und des Preises der Kaufoption bei Laufzeitende (abzüglich der Steuern). Für die Leasingraten, welche Zusatzdienstleistungen nicht finanzieller oder versicherungstechnischer Natur beinhalten, wird nur der Teil der Leasingrate berücksichtigt, der sich auf die Rückzahlung des für den Kauf des Gutes investierten Kapitals samt entsprechenden Zinsen bezieht.
Wertstellung	Das Datum der Gut- oder Lastschrift eines Betrages, ab welchem die Aktiv- oder Passivzinsen für den Begünstigten bzw. für den Zahlenden laufen.