INFORMATIONSBLATT Darlehen

GEFÖRDERTES DARLEHEN FÜR DEN GRUNDWOHNBEDARF - AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

BODENKREDIT-/HYPOTHEKARDARLEHEN

Gültig seit: 01. März 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

WAS IST DAS GEFÖRDERTE DARLEHEN FÜR DEN GRUNDWOHNBEDARF - AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL?

Struktur und wirtschaftliche Funktion

Es handelt sich um ein Bodenkredit- oder Hypothekardarlehen auf der Grundlage der Bestimmungen des Artikel 52-bis des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17.12.1998, in geltender Fassung. Bei Vorhandensein der Voraussetzungen, welche in der Provinzgesetzgebung ausführlich bestimmt werden, kann der Privatkunde ein gefördertes Darlehen für den Grundwohnbedarf der Autonomen Provinz Bozen - Südtirol in Anspruch nehmen.

Das geförderte Darlehen für den Grundwohnbedarf:
- ist ein Darlehen, das die Gewährung von Landesbeiträgen vorsieht, die von der Autonomen Provinz BZ-Südtirol ausgezahlt werden.

Das begünstigte Darlehen kann Verbrauchern mit Wohnsitz in Südtirol, die ihre Erstwohnung kaufen, bauen oder sanieren, gewährt werden und Empfänger einer der folgenden Förderungen sind:

a) Förderungen für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf laut Artikel 57 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17.12.1998;
b) Förderungen gemäß Artikel 90 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17.12.1998 für Wohnungen, die ins Eigentum abgetreten werden, sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung für das begünstigte Darlehen die Wohnungen gemäß Artikel 90 des Landesgesetzes seit nicht länger als die unter nachstehend angeführtem Buchstaben a) vorgegebenen Frist ins Eigentum abgetreten wurden;
c) Förderungen für den Bau und die Wiedergewinnung landwirtschaftlicher Wohngebäude gemäß Artikel 4, Absatz 1, Buchstabe c), des Landesgesetzes vom 14. Dezember 1998, Nr. 11, in geltender Fassung.

Das begünstigte Darlehen kann außerdem unter der Voraussetzung gewährt werden, dass der Kunde zum Zeitpunkt der Antragstellung für das begünstigte Darlehen über eine der folgenden Voraussetzungen verfügt:

a) Personen, welchen die Beiträge für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf gemäß Artikel 57 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17.12.1998 oder eine Förderung für den Bau und die Wiedergewinnung landwirtschaftlicher Wohngebäude gemäß Artikel 4, Absatz 1, Buchstabe c), des Landesgesetzes vom 14. Dezember 1998, Nr. 11, in geltender Fassung gewährt wurden.
   Das Darlehen muss bei der Bank spätestens innerhalb von 6 Monaten ab dem Datum des Dekrets zur Gewährung des Beitrags für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf gemäß Artikel 57 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17.12.1998 oder der Förderung für den Bau und die Sanierung von landwirtschaftlichen Wohngebäuden gemäß Artikel 4, Absatz 1, Buchstabe c), des Landesgesetzes vom 14. Dezember 1998, Nr. 11, in geltender Fassung beantragt werden.
b) Personen, die einen Antrag auf Gewährung eines Beitrags für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf gemäß Artikel 57 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17.12.1998 oder für die Förderung für den Bau und die Wiedergewinnung von landwirtschaftlichen Wohngebäuden gemäß Artikel 4, Absatz 1, Buchstabe c), des Landesgesetzes vom 14. Dezember 1998, Nr. 11, in geltender Fassung gestellt haben, sofern noch kein Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid zum Förderantrag vorliegt.

Verpflichtung

- Um Anrecht auf das geförderte Darlehen für den Grundwohnbedarf zu haben muss der Antragstellende die Verpflichtungen für die Wohnungen für Ansässige gemäß Artikel 39 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, in geltender Fassung, eingehen. Die Bindung wird im Grundbuch angemerkt. Die fehlende Eintragung der Bindung innerhalb der von Artikel 50-bis Absatz 1 des Landesgesetzes Nr. 13 17.12.1998 vorgesehenen Frist bedingt die Verpflichtung zur vorzeitigen Tilgung des Darlehens.

Sicherheiten
Es kann jede dingliche, persönliche, Sicherheit zugunsten der Sparkasse bestellt werden, die nach Ansicht der Sparkasse dazu geeignet ist, das Kreditrisiko abzusichern.
Sollte das Darlehen durch eine Hypothek auf eine Immobilie besichert werden, wird das Darlehen “Bodenkreditdarlehen” oder „Hypothekardarlehen” genannt.

Wesentliche Risiken
(a) Für Darlehen mit Fixzinssatz: nachdem es sich um ein Darlehen mit Fixzinssatz handelt, kann der Kunde nicht von etwaigen Zinssenkungen profitieren;
(b) Für Darlehen mit variablem Zinssatz: Der Zinssatz kann sich, zu vorbestimmten Fälligkeiten, im Vergleich zum anfänglichen Zinssatz ändern, je nach Entwicklung des im Vertrag festgelegten Leitindexes (Euribor). Das Hauptrisiko liegt in einer unvorhersehbaren und beträchtlichen Erhöhung des Ratenbetrages, die durch die periodisch ermittelte Erhöhung des Leitindexes bedingt ist.

Um mehr zu wissen:
Der **Praktische Leitfaden zum Darlehen**, der die notwendige Hilfestellung bei der Wahl gibt, ist auf der Homepage www.bancaditalia.it sowie bei den Geschäftsstellen und auf der Homepage der Bank www.sparkasse.it verfügbar.

WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN FÜR DAS GEFÖRDERTE DARLEHEN FÜR DEN GRUNDWOHNBEDARF - AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL MIT FIXZINSSATZ

SO VIEL KANN DAS HYPOTHEKAR- ODER BODENKREDITDARLEHEN KOSTEN

Gesamtbetrag des Kredits: € 98.950,00
Gesamtkosten des Kredits: € 62.374,29
Vom Kunden geschuldeter Gesamtbetrag: € 161.324,29
Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)
4,74%

Berechnet für ein Bodenkredit/Hypothekardarlehen zum Nominalzinssatz von 4,10% (Parameter IRS Brief 25 Jahre veröffentlicht im Sole 24 ore vom 23.12.2025, in Höhe von 3,31% aufgerundet auf den nächsthöheren Zehntelpunkt, erhöht um einen Spread von 0,70%), laut mit Beschluss der Landesregierung Nr.895 vom 31/10/2025 auf ein Kapital von Euro 100.000,00 für die Dauer von 25 Jahren, mit monatlicher Ratenrückzahlung, Ersatzsteuer 0,25%, Art der Tilgung: französisch. Es wird zudem eine Jahresprämie für eine Brandschutzpolizze zugunsten einer Privatwohnung in Höhe von 0,10%*, multipliziert mit den Jahren der Laufzeit des Darlehens und berechnet auf einen angenommenen versicherten Wert auf erstes absolutes Risiko von 150.000,00 Euro, berücksichtigt.

* dieser Koeffizient wird aufgrund der Bruttojahresprämie in Bezug auf den versicherten Betrag ermittelt.

	POSTEN	KOSTEN
	Mindestbetrag und Höchstbetrag	Das Darlehen beträgt (i) für einzelne Antragsteller: zwischen 50.000,00 und 250.000,00 Euro. (ii) für verheiratete oder in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Antragstellende: zwischen 50.000,00 und 350.000,00 Euro, sofern ein Miteigentum dieser Personen an der Immobilie besteht. Für die Zwecke der Zusammensetzung der Familiengemeinschaft wird auf den Antrag für den Beitrag laut Artikel 57 des Landesgesetzes Bezug genommen. Die Kumulierung mit einem eventuellen Bauspardarlehen für den gleichen Kauf, den gleichen Bau oder die gleiche Wiedergewinnungsmaßnahme ist bis zur Erreichung der oben angeführten Höchstlimits möglich. Für die Berechnung der Höchstlimits wird der ursprünglich genehmigte und ausbezahlte Betrag des Bauspardarlehens verwendet.
	Laufzeit	Mindestlaufzeit: 10 Jahre Höchstlaufzeit: 25 Jahre, einschließlich einer Vortilgungszeit von höchstens 3 Jahren
ZINSEN	Jährlicher Nominalzinssatz	Fixzinssatz: berechnet aufgrund des Bezugsparameters IRS Brief (Interest Rate Swap) erhoben am 20. Tag (oder am ersten darauffolgenden Bankarbeitstag) des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages, aufgerundet auf den nächsthöheren Zehntelpunkt (0,10 Prozentpunkte), zuzüglich Spread. Der Bezugsparameter IRS wird aufgrund der Dauer des abzuschließenden Darlehens gewählt und zwar wie nachfolgend aufgelistet: - IRS Brief 10 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren; - IRS Brief 15 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren, bis zu 15 Jahren; - IRS Brief 20 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als 15 Jahren, bis zu 20 Jahren; - IRS Brief 25 Jahre für Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als 20 Jahren.
	Höchster Spread	0,70%
	Verzugszinssatz	in Höhe des für das Darlehen angewandten Zinssatzes, erhöht um 2 Prozentpunkte, jedoch immer innerhalb der Wucherzinsschranke gemäß Gesetz 108/1996.
	Vortilgungszinssatz	Entspricht jenem des Darlehens

	POSTEN		KOSTEN
SPESEN	Spesen für den Vertragsabschluss	Bearbeitung	Einmalige Provision im Höchstausmaß von 0,50% des Darlehensbetrags, mit einem Maximalbetrag von 1.000,00 Euro; dieser Betrag wird bei der Auszahlung des Darlehens einbehalten.
		Technische Gutachten	Zu Lasten des Kunden, auch wenn die Finanzierung nicht abgeschlossen wird. - Darlehen bis zu € 350.000,00 € 300,00* - Baufortschritte (SAL), pro Überprüfung, abschließende SAL und Bestätigung der Ratifizierung bei Abschluss der Arbeiten, laufende Änderungen und Schätzung bei Abschluss der Arbeiten € 250,00* * Die Beträge beinhalten die MwSt. in gesetzlich vorgeschriebener Höhe.
	Spesen für die Verwaltung des Darlehens	Verwaltungsgebühr	EUR 0,00
		Inkasso Rate	- Euro 10,00 für Belastungen auf Konten anderer Banken bzw. Barzahlung - Euro 2,00 für Belastungen auf Konten der Sparkasse
		Versand von Mitteilungen	EUR 0,00
		Veränderung/Einschränkung Hypothek	Urkunden zur Neuverhandlung: Euro 0 - Verlängerung Laufzeit - Reduzierung Laufzeit - Änderung Art des Zinssatzes - sonstige Änderungen des Zinssatzes - Änderung Ratenfrequenz - Änderung Art des Tilgungsplans Verwaltung Hypothek: Euro 500, zusätzlich zu den direkt verrechneten Notarspesen - Erweiterung/Einschränkung - Löschung - Freistellung von Hypothek Löschung Hypothek (art. Nr. 40 bis TUB): Grundbuchsgebühren in der von Zeit zu Zeit gültigen Höhe
		Übernahme Darlehen	EUR 275,00
		Erneuerung von Hypotheken	EUR 275,00
		Gebühr für die vorzeitige Tilgung	EUR 0,00
		Versicherungspolizze gegen Brand, Bersten und Blitzschäden	Zu Lasten des Kunden, in einer Höhe, die von der vom Kunden ausgewählten Versicherung festgesetzt ist.
TILGUNG	Art der Tilgung		- Französisch
	Art der Raten		konstant
	Frequenz der Raten		monatlich oder halbjährlich

Es wird empfohlen, vor Vertragsabschluss den persönlichen Tilgungsplan einzusehen, der dem zusammenfassenden Dokument beigelegt ist.

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der Monatsrate für EUR 100.000,00 an Kapital
3,70%	10	1.000,25
3,90%	15	736,69
4,00%	20	607,98
4,10%	25	535,37

Der **Effektive Globalzinssatz (TEG**) bleibt jedoch unter der Wucherzinsschranke, die beim Antrag/Abschluss überprüft wurde.

Der **effektive durchschnittliche Globalzinssatz** (*Tasso Effettico Globale Medio - TEGM)* für Darlehen gemäß Art. 2 des Wucherzinsgesetzes (Gesetz Nr.108/1996) kann in den Filialen oder auf der Homepage der Bank (www.sparkasse.it) in Erfahrung gebracht werden.

WICHTIGSTE WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN FÜR GEFÖRDERTE DARLEHEN FÜR DEN GRUNDWOHNBEDARF - AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL MIT VARIABLEM INDEXGEBUNDENEM EURIBOR-ZINSSATZ

SO VIEL KANN DIE FINANZIERUNG KOSTEN

Gesamtbetrag des Kredits: € 98.950,00
Gesamtkosten des Kredits: € 53.511,83
Vom Kunden geschuldeter Gesamtbetrag: € 152.461,83
Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG): 3,31%

Berechnet für einen Bodenkreditdarlehen zum Nominalzinssatz von 2,750% (Parameter Euribor 3 Monate (365), veröffentlicht im Sole 24 ore vom 31.12.2025, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertelpunkt, in Höhe von 2,25%, erhöht um einen Spread von 0,50%) auf ein Kapital von 100.000,00 Euro für die Dauer von 30 Jahren, mit monatlicher Ratenrückzahlung, Ersatzsteuer 0,25%, Art der Tilgung: französisch, Spesen für Inkasso Rate € 2,00. Es wird zudem eine Jahresprämie für eine Brandschutzpolizze zugunsten einer Privatwohnung in Höhe von 0,10%*, multipliziert mit den Jahren der Laufzeit des Darlehens und berechnet auf einen angenommenen versicherten Wert auf erstes absolutes Risiko von 150.000,00 Euro, berücksichtigt.

Zuzüglich zum TAEG sind weitere Kosten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Spesen für den Notar und die Eintragung der Hypothek und der eventuellen Pönalen.

Für die Finanzierungen mit variablem Zinssatz stellt der TAEG lediglich einen Richtwert dar, da er Änderungen ausgesetzt sein kann, die durch die Schwankungen des Leitindexes bedingt sind.

* dieser Koeffizient wird aufgrund der Bruttojahresprämie in Bezug auf den versicherten Betrag ermittelt.

	Posten		**KOSTEN**
	Mindestbetrag und Höchstbetrag		Das Darlehen beträgt (i) für einzelne Antragsteller: zwischen 50.000,00 und 250.000,00 Euro. (ii) für verheiratete oder in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Antragstellende: zwischen 50.000,00 und 350.000,00 Euro, sofern ein Miteigentum dieser Personen an der Immobilie besteht. Für die Zwecke der Zusammensetzung der Familiengemeinschaft wird auf den Antrag für den Beitrag laut Artikel 57 des Landesgesetzes Bezug genommen. Die Kumulierung mit einem eventuellen Bauspardarlehen für den gleichen Kauf, den gleichen Bau oder die gleiche Wiedergewinnungsmaßnahme ist bis zur Erreichung der oben angeführten Höchstlimits möglich. Für die Berechnung der Höchstlimits wird der ursprünglich genehmigte und ausbezahlte Betrag des Bauspardarlehens verwendet.
	Laufzeit		Mindestlaufzeit: 10 Jahre Höchstlaufzeit: 30 Jahre, einschließlich einer Vortilgungszeit von höchstens 3 Jahren
Verfügbare Zinssätze	Jährlicher Nominalzinssatz		Indexparameter Euribor, 3 Monate (365), bezogen auf den ersten Tag des Kalenderquartals und gültig für das gesamte Kalenderquartal, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertelpunkt + Spread.
	Leitindex:		Euribor 3 Monate (365)
	Höchster Spread		0,50%
	Vortilgungszinssatz		Entspricht jenem des Darlehens
	Verzugszinssatz		in Höhe des für das Darlehen angewandten Zinssatzes, erhöht um 2 Prozentpunkte, jedoch immer innerhalb der Wucherzinsschranke gemäß Gesetz 108/1996.
Spesen	**Spesen für den Vertragsabschluss**	Bearbeitung	- Einmalige Provision im Höchstausmaß von 0,50% auf den Darlehensbetrag, Höchstbetrag EURO 1.000,00; dieser Betrag wird bei der Auszahlung des Kredits einbehalten.
		Technisches Gutachten	Zu Lasten des Kunden, auch wenn die Finanzierung nicht abgeschlossen wird. Darlehen bis zu € 350.000,00 € 300,00* Baufortschritte (SAL), pro Überprüfung, abschließende SAL und Bestätigung der Ratifizierung bei Abschluss der Arbeiten, laufende Änderungen und Schätzung bei Abschluss der Arbeiten € 250,00* * Diese Beträge sind einschließlich MwSt. in gesetzlich vorgeschriebener Höhe.
		Sonstiges	Es sind keine weiteren Spesen für den Vertragsabschluss vorgesehen.

	Posten		KOSTEN
Spesen	Spesen für die Verwaltung der Verbindung	Verwaltung der Akte	kostenlos
		Inkasso Rate	-Euro 10,00 für Belastungen auf Konten anderer Banken bzw. Barzahlung -Euro 2,00 für Belastungen auf Konten der Sparkasse.
		Versand der Mitteilungen	kostenlos
		Veränderung/Einschränkung Hypothek	Urkunden zur Neuverhandlung: Euro 0 - Verlängerung Laufzeit - Reduzierung Laufzeit - Änderung Art des Zinssatzes - sonstige Änderungen des Zinssatzes - Änderung Ratenfrequenz - Änderung Art des Tilgungsplans Verwaltung Hypothek: Euro 500, zusätzlich zu den direkt - Erweiterung/Einschränkung verrechneten Notarspesen - Löschung - Freistellung von Hypothek Löschung Hypothek (art. Nr. 40 bis TUB): Grundbuchsgebühren in der von Zeit zu Zeit gültigen Höhe
		Übernahme Darlehen	€ 275,00
		Sonstiges	
		Erneuerung von Hypotheken	€ 275,00
		Versicherungspolizze gegen Brand, Bersten und Blitzschäden	Zu Lasten des Kunden, in einer Höhe, die von der vom Kunden ausgewählten Versicherung festgesetzt ist.
Tilgungsplan	Art der Tilgung		französisch
	Art der Rate		konstant
	Frequenz der Raten		monatlich oder halbjährlich

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES (BODENKREDIT-EURIBOR 3 MONATE (365) - ERSATZSTEUER 0,25%)

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der monatlichen Rate für 100.000,00 € Kapital	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% erhöht (*)	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% verringert (*)(**)
2,750%	10	€ 956,11	€ 1.032,07	€ 883,76
2,750%	15	€ 680,62	€ 767,11	€ 600,44
2,750%	20	€ 544,17	€ 638,42	€ 458,87
2,750%	25	€ 463,31	€ 564,12	€ 374,01

*nur für Darlehen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eine variable Komponente aufweisen.
** der angewandte Zinssatz hat auf jeden Fall nicht unter dem vertraglich vorgesehenen Spread zu liegen.

Der **effektive Globalzinssatz (TEG)** bleibt jedoch unter dem für den Wucherzinssatz bestimmten Grenzwert, der beim Antrag/Abschluss überprüft wurde.

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (G. Nr. 108/1996) vorgesehene effektive durchschnittliche Globalzinssatz (**Tasso Effettivo Globale Medio** -TEGM) für Darlehen kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank (www.sparkasse.it) in Erfahrung gebracht werden.

ZUSATZDIENSTE

Versicherungspolizze gegen Brand, Bersten und Blitzschäden.
Der Kunde kann von den Verträgen betreffend die gemeinsam mit dem Darlehen erworbenen Nebendienstleistungen zurücktreten ohne vom Darlehensvertrag selber zurücktreten zu müssen.

SONSTIGE ANFALLENDE KOSTEN

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses muss der Kunden die Spesen im Zusammenhang mit den von Dritten erbrachten Dienstleistungen tragen.

Notarielle Verpflichtungen:	Notarspesen: diese werden dem Darlehensnehmer vom gewählten Notar direkt zu den geltenden Tarifen in Rechnung gestellt

Versicherung Immobilie:	Es wird eine Versicherungspolizze gegen Brand, Explosion und Blitzschäden verlangt
Aussetzung der Ratenzahlung:	EUR 0,00
Ersatzsteuer:	- im fixen Ausmaß von 0,25% falls es sich um "Darlehen für die Erstwohnung" im Sinne der geltenden Steuerbestimmungen handelt
Registersteuer:	Nicht anwendbar, da die Sonderregelung betreffend die Ersatzsteuer Anwendung findet
Hypothekensteuer:	in der Regel in der Notarrechnung eingehoben
Bestätigung der Passivzinsen:	EUR 5,00

FRISTEN FÜR DIE AUSZAHLUNG

Dauer der Bearbeitungszeit	Max. 40 Tage
Verfügbarkeit des Betrages	Die Auszahlung des Darlehens erfolgt bei Abschluss des entsprechenden Vertrages und ist von eventuellen Sonderbedingungen, die zwischen den Parteien vereinbart wurden, abhängig

DOKUMENTATION BEZÜGLICH LANDESBEITRAG laut Art. 57 LG Nr. 13 vom 17. Dezember 1998 in geltender Fassung

Dekret zur Gewährung des Beitrags für Bau, Kauf, Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf, oder alternativ Antrag um Gewährung des Beitrags für Bau, Kauf, Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf

INFORMATIONEN UND DOKUMENTE ZUR ÜBERPRÜFUNG DER KREDITWÜRDIGKEIT

Um dem Kreditgeber eine Überprüfung der Kreditwürdigkeit zu ermöglichen, muss der Kunde diesem die unten angeführten Informationen und Dokumente innerhalb einer Frist von 5 Tagen ab Einreichung des Antrags übermitteln.

Der Kredit kann dem Kunden nicht gewährt werden, wenn dieser die angeforderten Informationen und Dokumente nicht übermittelt

ANAGRAFISCHE/IDENTIFIZIERUNGSDOKUMENTE	
Identitätskarte oder Pass oder gültiger Führerschein	
Steuerkodex	
DOKUMENTATION BEZÜGLICH LANDESBEITRAG laut Art. 57 LG Nr. 13 vom 17. Dezember 1998 in geltender Fassung	
Dekret zur Gewährung des Beitrags für Bau, Kauf, Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf, oder alternativ	
Antrag um Gewährung des Beitrags für Bau, Kauf, Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf	
DOKUMENTE BEZÜGLICH EINKOMMEN	
Steuererklärung oder Mod. CUD – ex Mod. 101	
Gehaltsaberechnung (Lohntüte)	
DOKUMENTE BEZÜGLICH VERMÖGEN	
Dokumente bezüglich Immobilienbesitz	
Dokumente bezüglich mobiliarem Vermögen	
Dokumente über direkte und indirekte Schulden bei Dritten	
Weitere grundlegende Dokumentation (z.B. Auflistung Beteiligungen und Amtsbekleidungen, Vereine, Klubs	
DOKUMENTATION BEZÜGLICH FINANZIERUNG	
Kostenvoranschlag und / oder Dokumentation über die Investition	
Dokumente bezüglich der Investition und Finanzierungsplan	
Technische Dokumentation	

Zur Überprüfung der Kreditwürdigkeit greift der der Kreditgeber auf die Informationen zurück, die er bei der Abfrage von Datenbanken eingeholt hat.

VORZEITIGE LÖSCHLUNG, ÜBERTRAGBARKEIT, BESCHWERDEN UND AUSSERGERICHTLICHE BEILEGUNG DER STREITFÄLLE

Vorzeitige Tilgung
Der Kunde kann mit Vorankündigung von mindestens einem Tag ohne Entrichtung einer Strafgebühr oder zusätzlicher Aufwendungen das Darlehen 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.
Der Darlehensnehmer kann den der Sparkasse geschuldeten Betrag jederzeit ganz oder teilweise im Voraus zurückzahlen und hat Anspruch auf eine Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits in Höhe der für die Restlaufzeit des Vertrages fälligen Zinsen und Kosten. Die vollständige vorzeitige Rückzahlung während des Zahlungszeitraums des Landesbeitrags bewirkt den Widerruf des Landesbeitrags.

Übertragbarkeit des Darlehens
Falls der Kunde bei einer anderen Bank/einem anderen Vermittler eine neue Finanzierung zur Rückzahlung des Darlehens erhält, werden ihm keine Kosten (z.B. Kommissionen, Spesen, Aufwendungen oder Gebühren) berechnet.

Höchstfristen für die Auflösung der Verbindung
Drei Tage ab dem Datum der Tilgung.

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. Dieses wird innerhalb der von der Gesetzeslage vorgesehenen Frist, derzeit 60 Tage, antworten. Für die Zahlungsdienste beläuft sich die Frist für eine Antwort derzeit auf 15 Arbeitstage. Sollte es nicht möglich sein, innerhalb der vorgesehenen Frist zu antworten, wird die Sparkasse ein Schreiben senden, in welchem die Gründe für die Verspätung erläutert werden und die Frist angegeben wird, innerhalb welcher der Kunde eine Antwort erhält. Diese Frist darf die 35 Arbeitstage nicht überschreiten.
Ist der Kunde mit der Antwort nicht einverstanden oder hat er innerhalb der oben angegebenen Fristen keine Antwort erhalten, kann er sich an folgende Einrichtungen wenden:

- *Banken- und Finanzschiedsrichter (Arbitro Bancario Finanzario - ABF)* bei der Banca d'Italia, bei Streitfällen betreffend Bankgeschäfte und Bankdienstleistungen mit Ausnahme der Wertpapierdienstleistungen oder Nebendienstleistungen. Um zu wissen, wie man das Schiedsgericht anruft, kann man die Homepage *www.arbitrobancariofinanziario.it*, bei den Filialen der Banca d'Italia oder bei der Bank fragen.

Obbligatorische Mediation
Seit 21. März 2011 muss vor Anrufung der ordentliche Gerichtsbarkeit bei Streitfällen betreffend Bank-, Finanz- und Versicherungsverträgen zwingend ein Schlichtungsversuch (Mediationsverfahren) unternommen werden. Dieser Verpflichtung kann durch Anrufung einer der folgenden Organisationen nachgekommen werden:

- eine ins Register beim Justizministerium eingeschriebene Organisation;
- der Banken- und Finanzschiedsrichter (Arbitro Bancario Finanziario) ABF bei der Banca d'Italia bei Streitfällen betreffend Bankgeschäfte und Bankdienstleistungen mit Ausnahme der Wertpapierdienstleistungen;
- die "Camera di conciliazione e arbitrato" bei der Consob für Stretifälle im Bereich der Wertpapierdienstleistungen.

FOLGEN DER NICHTERFÜLLUNG DER VERTRAGSPFLICHTEN FÜR DEN KUNDEN

Falls der Kunde die vom Vertrag vorgesehenen Pflichten nicht erfüllt, kann dies negative Folgen mit sich bringen.
So wird beispielsweise der Kapitalgeber im Falle eines Zahlungsverzuges der Raten den Verzugszinssatz anwenden (auf jeden Fall innerhalb der vom Gesetz 108/1996 über die Wucherei festgelegten Grenzen).
Im Falle einer schwerwiegenden Nichterfüllung der Vertragspflichten kann der Kapitalgeber den Vertrag kündigen und die nötigen Schritte setzen, um seinen Anspruch geltend zu machen. Ist die Finanzierung durch eine Hypothek besichert, kann er beispielsweise den Verkauf der belasteten Immobilie veranlassen und mit dem Erlös seine Forderung befriedigen.
Genauer kann die Bank also, im Falle einer nicht pünktlichen Zahlung, wie vertraglich festgesetzt, dem Kunden Verzugszinsen anlasten (auf jeden Fall innerhalb der der vom Gesetz 108/1996 über die Wucherei festgelegten Grenzen) und für die Zwangseinbringung der Forderung auch den Rechtsweg bestreiten. Dies könnte zum Beispiel zum Verlust des Eigentums der Liegenschaft, die als Garantie der Finanzierung zur Verfügung gestellt wurde((falls vorhanden) und/oder zur Zahlungsaufforderung gegenüber eventuellen Bürgen (falls vorhanden) führen.
Die nicht erfolgte Zahlung wird die Meldung an die Kreditinformationssystem (SIC) nach sich ziehen, mit den entsprechenden Folgen, die diese verspätete Zahlung auf Ihr Kreditprofil haben könnte.
Um diese negativen Folgen zu vermeiden ist es wichtig, die Zahlungen termingerecht vorzunehmen und, im Falle von Schwierigkeiten, mit dem eigenen Kreditinstitut Kontakt aufzunehmen, um nach Alternativlösungen zu suchen, die eine Meldung und ihre negativen Folgen abwenden können.
Der Kunde hat zudem die Möglichkeit, auf Anfrage und vor Vertragsabschluss, auch über Fernkommunikationstechniken, kostenlos über die Folgen der nicht durchgeführten Ratenzahlungen und über die jeweiligen Betreuungskanäle aufgeklärt zu werden.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Bearbeitung:	Die für die Auszahlung des Darlehens erforderlichen Tätigkeiten, Dokumente und Formalitäten.
Effektiver durchschnittlicher Globalzinssatz (TEGM)	Zinssatz, der alle drei Monate laut Vorgabe des Wucherzinsgesetzes vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht wird. Um zu überprüfen, ob es sich bei einem Zinssatz um einen Wucherzinssatz und demnach um einen verbotenen Zinssatz handelt, muss unter den veröffentlichten Zinssätzen der TEGM der Kontokorrentkredite ermittelt werden. Dieser ist dann um die Hälfte zu erhöhen, wobei sicherzustellen ist, dass der von der Bank verlangte Zinssatz nicht höher ist.

Effektiver Globalzinssatz (TEG):	Dieser Zinssatz beinhaltet die vom Kunden im Zusammenhang mit der Auszahlung des Kredits zu entrichtenden Kommissionen, Vergütungen aus jedwedem Grund, sowie Spesen, mit Ausnahme der Steuern und Gebühren, von denen die Bank Kenntnis hat.
Euribor:	Der Euribor (Euro Interbank Offered Rate) bezeichnet einen Referenzzinssatz, der täglich vom Euribor Panel Steering Committee berechnet wird, der dem Durchschnittszinssatz der Finanztransaktionen in Euro zwischen den größten europäischen Banken entspricht und der in der Wirtschaftszeitung „Il Sole 24 Ore“ 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” vereinbarte Spread addiert wird.
Fixzinssatz:	Zinssatz der für einen Teil oder für die gesamte Laufzeit der Finanzierung unverändert bleibt
„Französischer“ Tilgungsplan:	Dieser Tilgungsplan sieht einen wachsenden Kapitalanteil und einen sinkenden Zinsanteil vor. Am Anfang werden hauptsächlich die Zinsen abbezahlt. Mit fortschreitender Rückzahlung des Kapitals sinkt die Höhe des Zinsanteils und der Kapitalanteil wächst.
Hypothek:	Sicherheit auf ein Gut, in der Regel eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht in der Lage, den geschuldeten Betrag zurückzuzahlen, kann der Gläubiger die Enteignung des Gutes erwirken und dieses verkaufen.
Indexgebundener Zinssatz:	Zinssatz, der sich im Verhältnis zu einem oder mehreren Indexparametern, die spezifisch im Darlehensvertrag angeführt sind, ändert.
Jährlicher Effektiver Globalzinssatz (TAEG):	Der TAEG gibt die Gesamtkosten des Darlehens auf Jahresbasis an und wird als Prozentanteil zur Höhe der bewilligten Finanzierung ausgedrückt. Er beinhaltet den Zinssatz sowie die sonstigen Spesenposten, wie zum Beispiel die Spesen für den Rateneinzug. Andere Spesen, wie zum Beispiel die Notarspesen, sind nicht inbegriffen.
Jährlicher Nominalzinssatz:	Prozentuelles Verhältnis, auf Jahresbasis berechnet, zwischen Zinssatz (als Vergütung für den geliehenen Betrag) und geliehenen Kapital.
Kapitalanteil:	Anteil der Rate, der sich aus dem zurückgezahlten Betrag der Finanzierung zusammensetzt.
Konstante Rate	die Summe zwischen Kapitalanteil und Zinsanteil bleibt für die gesamte Laufzeit des Darlehens gleich.
Schuldübernahme:	Vertrag zwischen einem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet, dem Gläubiger den geschuldeten Betrag zurückzuzahlen.
Technisches Gutachten:	Gutachten eins Experten, das den Wert der zu belastenden Immobilie bestätigt.
Tilgung:	Die schrittweise Rückzahlung des Darlehens durch die periodische Entrichtung von Raten.
Tilgungsplan:	Plan für die Rückzahlung des Darlehens mit Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Raten (Kapitalanteil und Zinsanteil). Der Plan wird zum Zinssatz berechnet, der im Vertrag festeglegt wurde.
Verwaltungsgebühr:	Gebühr für die Verwaltung der Verbindung.
Verzugszinsen:	Zinsen im Falle von nicht termingerechten Ratenzahlungen.
Verzugszinssatz:	Erhöhung des Zinssatzes bei verspäteter Zahlung der Raten.
Zinsanteil:	Anteil der Rate, der sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.