

BAUSPARDARLEHEN

BODENKREDIT-/HYPOTHEKAR-/SCHULDSCHEINDARLEHEN

Gültig seit: 01 Juni 2023

**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.

WAS IST DAS BAUSPARDARLEHEN?

Struktur und wirtschaftliche Funktion

Es handelt sich um ein Bodenkredit-, Hypothekar- oder Schuldscheindarlehen auf der Grundlage der Bestimmungen laut Buchstabe Q1, Absatz 1 des Artikel 2 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17.12.1998 und darauffolgende Änderungen und des Beschlusses der Landesregierung der Autonomen Provinz Bozen - Südtirol Nr. 215 vom 14/03/2023 betreffend die Durchführung des Bausparmodells. Bei Vorhandensein der subjektiven und objektiven Voraussetzungen, welche in der Provinzgesetzgebung ausführlich bestimmt werden, sieht das Bausparmodell für den Privatkunden die Möglichkeit vor, ein begünstigtes „Bauspardarlehen“ zu erhalten.

Das Bauspardarlehen:

- ist ein Darlehen ausbezahlt mit Mitteln des Rotationsfonds des Landes
- hat einen unveränderbaren begünstigten Zinssatz, fix für die gesamte Laufzeit des Darlehens, bestimmt durch die Gesetzgebung des Landes (aktuell gleich 1,00% Jährlicher Nominalzinssatz)
- hat eine Mindestlaufzeit von 18 Monaten und 1 Tag sowie eine Höchstlaufzeit von 20 Jahren (für Hypothekar- oder Bodenkreditdarlehen) bzw. 10 Jahre (für Schuldscheindarlehen)
- gewährt bis zu einem Höchstbetrag der doppelten - oder im Falle von öffentlichen Bediensteten der dreifachen - persönlichen Rentenposition des Kunden bei einem konventionierten Rentenfonds (und jedenfalls innerhalb der durch die Landesgesetzgebung genauer definierten Grenzen)
- ist nur für den Kauf, Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung gewährt
- das Darlehen hat einen Fixzinssatz und beinhaltet demnach die typischen Risiken dieser Darlehensart
- das Darlehen kann pro Person nur einmal gewährt werden.

Das Bauspardarlehen kann an einen Kunden ausgereicht werden, der folgende Voraussetzungen erfüllt:

- mindestens für kontinuierliche 5 Jahre den Wohnsitz in der Provinz Bozen haben (Die ins Ausland Ausgewanderten, die vor ihrer Auswanderung für mindestens fünf Jahre im Lande ansässig waren und deren nicht getrennte Ehegatte/in, bzw. in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Person, die die Absicht haben, ihren Wohnsitz wieder im Lande einzurichten, sind für die Rechtswirkungen dieses Beschlusses den im Lande ansässigen Personen gleichgestellt.);
- nicht älter als 65 Jahre alt sein;
- in einem Rentenfonds eingeschrieben sein;
- seit mindestens 8 Jahren in der Zusatzvorsorge eingeschrieben sein;
- der angereifte Betrag der persönlichen Zusatzrente, welcher frei von Lasten, Verbindlichkeiten, Bindungen und Auflagen ist, muss sich auf mindestens 15.000 Euro belaufen;
- Die Erstwohnung muss sich auf dem Gebiet der Provinz Bozen befinden.

Zudem wird darauf hingewiesen:

- Der Kunde darf zwischen dem Antrag auf Gewährung eines Bauspardarlehens und dem Abschluss dieses Darlehens keine Verfügungen hinsichtlich seiner Zusatzvorsorgeposition treffen;
- Der Kunde verliert das Anrecht auf das geförderte Darlehen, wenn der Kunde in den 18 Monaten nach Auszahlung des Darlehens an den Rentenfonds einen Antrag auf Auszahlung eines Vorschusses für den selben Zweck beantragt, für den das Bauspardarlehen gewährt wurde;
- Der meldeamtliche Wohnsitz muss innerhalb von 18 Monaten ab Abschluss des Vertrages für das Bauspardarlehen in die finanzierte Immobilie verlegt werden. Bei Bau- oder Sanierungsarbeiten muss der meldeamtliche Wohnsitz innerhalb von 18 Monaten ab dem Datum der Ausstellung der Bewohnbarkeitserklärung oder ab dem Datum der zertifizierten Meldung der Bezugfertigkeit verlegt werden.

- Im Falle des Kaufes der Erstwohnung muss der Kauf innerhalb von 18 Monaten nach Einreichung des Antrags auf Zulassung zum Bauspardarlehen von Seiten des Antragstellers erfolgen. In diesem Fall wird das Bauspardarlehen gleichzeitig mit dem Kaufvertrag unterzeichnet;
- Im Falle des Baus der Erstwohnung, oder der Wiedergewinnung der Erstwohnung muss der Kunde die Anfrage auf Gewährung eines Bauspardarlehens bei der Bank innerhalb von 18 Monaten ab:
 - a) Datum der Baugenehmigung,
 - b) Datum der zertifizierten Meldung des Tätigkeitsbeginnes (ZeMeT),
 - c) Datum der beeidigten Baubeginnmitteilung (BBM)
 und in jedem Falle nicht nach dem Bauende (das von der zuständigen Behörde bestätigt werden muss) stellen;
- Ein Bauspardarlehen kann nur einmal an die selbe Person ausgereicht werden.

Sicherheiten

Es kann jede dingliche, persönliche, Versicherungs- oder Banksicherheit 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.

Sollte das Darlehen nicht durch eine Hypothek auf eine Immobilie besichert werden, wird das Darlehen "Schuldscheindarlehen" genannt.

Wesentliche Risiken

- (a) nachdem es sich um ein Darlehen mit Fixzinssatz handelt, kann der Kunde nicht von etwaigen Zinssenkungen profitieren;
- (b) die Gebühren und Spesen könnten erhöht werden.

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 BAUSPARDARLEHEN

SO VIEL KANN DAS HYPOTHEKAR- ODER BODENKREDIT-BAUSPARDARLEHEN KOSTEN

Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)

1,35%

Berechnet für ein Bodenkredit/Hypothekardarlehen zum Nominalzinssatz von 1,00% (jährlicher Nominal-Fixzinssatz, der vom Land Südtirol mit Beschluss der Landesregierung Nr. 215 vom 14.03.2023 festgelegt wurde) auf ein Kapital von Euro 100.000,00 für die Dauer von 20 Jahren, mit monatlicher Ratenrückzahlung, Ersatzsteuer 0,00%, 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.

SO VIEL KANN DAS SCHULDSCHEIN-BAUSPARDARLEHEN KOSTEN

Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)

1,01%

Berechnet für ein Bodenkredit/Hypothekardarlehen zum Nominalzinssatz von 1,00% (jährlicher Nominal-Fixzinssatz, der vom Land Südtirol mit Beschluss der Landesregierung Nr. 215 vom 14.03.2023 festgelegt wurde) auf ein Kapital von Euro 100.000,00 für die Dauer von 20 Jahren, mit monatlicher Ratenrückzahlung, Ersatzsteuer 0,00%, Art der Tilgung: französisch.

	POSTEN	KOSTEN
	Höchst- und Mindestbetrag	Der Betrag des Bauspardarlehens darf nicht höher als die doppelte - oder im Falle von öffentlichen Bediensteten die dreifache - persönliche Rentenposition sein, welche frei von Lasten, Verbindlichkeiten, Bindungen und Auflagen ist, und muss auf jeden Fall <ol style="list-style-type: none"> (i) Für Einzelpersonen: zwischen 15.000 Euro und 150.000,00 Euro (ii) Für gemeinsame Ansuchen verheirateter oder in eheähnlicher Beziehung lebender Personen: zwischen 30.000 Euro und 250.000,00 Euro für die entsprechende Erstwohnung betragen.
	Laufzeit	Für das Hypothekar- oder Bodenkreditdarlehen: min. 18 Monate und 1 Tag und max. 20 Jahre Für das Schuldscheindarlehen: min. 18 Monate und 1 Tag und max. 10 Jahre
ZINSEN	Jährlicher Nominalzinssatz	Fixzinssatz mit einem Jährlichen Nominalzinssatz von 1,00%
	Berechnung der Zinsen	360/360 Tage
	Verzugszinssatz	nicht höher als der für das Bauspardarlehen geltende Zinssatz, erhöht um 2 Prozentpunkte, jedoch immer innerhalb der Wucherzinsschranke gemäß Gesetz 108/1996.

	POSTEN	KOSTEN	
SPESEN	Spesen für den Vertragsabschluss	Bearbeitung	EUR 0,00
		Technische Gutachten	Zu Lasten des Kunden, auch wenn die Finanzierung nicht abgeschlossen wird. - Darlehen bis zu € 250.000,00 € 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* - Für geschlossene Höfe, landwirtschaftliche Anwesen, Sonderimmobilien (Katasterkategorien D und A/10): Höchstbetrag € 2.500,00* * Die Beträge beinhalten die MwSt. in gesetzlich vorgeschriebener Höhe. Sind mehrere Immobilien zu bewerten, so entsprechen die Kosten für die Bewertung der Immobilien desselben Gebäudekomplexes, die auf die erste Bewertung folgen, folgenden Beträgen: <ul style="list-style-type: none"> • 50% des Preises für die zweite Immobilie • 30% des Preises für das Gutachten ab der dritten Immobilie. Bei mehreren zu bewertenden Immobilien in verschiedenen Gebäuden entsprechen die Bewertungskosten denen der Standardpreisliste.
	Spesen für die Verwaltung des Darlehens	Verwaltungsgebühr	EUR 0,00
		Inkasso Rate	EUR 0,00
		Versand von Mitteilungen	EUR 0,00
		Veränderung/Einschränkung Hypothek (nur Hypothekar- oder Bodenkreditdarlehen)	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 0,00
		Aussetzung der Raten	EUR 0,00
		Gebühr für die vorzeitige Tilgung	EUR 0,00
	TILGUNG	Art der Tilgung	- Französisch
Art der Raten		konstant	
Frequenz der Raten		- im Nachhinein fällige Halbjahresraten mit fixer Fälligkeit am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres und mit Fälligkeit der ersten Rate in dem auf die Auszahlung folgenden Semester; oder, nach Wahl des Kunden, - im Nachhinein fällige Monatsraten mit fixer Fälligkeit am letzten Tag des Monats und mit Fälligkeit der ersten Rate in dem auf die Auszahlung folgenden Monat.	

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

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES FÜR EIN HYPOTHEKAR/BODENKREDIT-BAUSPARDARLEHEN

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der Monatsrate für EUR 100.000,00 an Kapital
1,00%	10	876,04
1,00%	15	598,49
1,00%	20	459,89

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES FÜR EIN SCHULDSCHEIN-BAUSPARDARLEHEN

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der Monatsrate für EUR 100.000,00 an Kapital
1,00%	10	876,04

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.

ZUSATZDIENSTE

Bestätigung der Passivzinsen	EUR 0,00
------------------------------	----------

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

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

VORZEITIGE LÖSCHUNG, ÜBERTRAGBARKEIT, BESCHWERDEN UND AUSSERGERICHTLICHE BEILEGUNG DER STREITFÄLLE

Vorzeitige Tilgung

Der Kunde kann das Darlehen vollständig oder teilweise ohne jegliche Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig tilgen.

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. Der neue Vertrag behält die Rechte und Sicherheiten des alten Vertrages bei.

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 Finanziario - 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 Streitfälle im Bereich der Wertpapierdienstleistungen.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Bearbeitung:	Die für die Auszahlung des Darlehens erforderlichen Tätigkeiten, Dokumente und Formalitäten.
Bullet:	Raten, die ausschließlich aus dem Zinsanteil bestehen, mit Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit
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 Durchschnittzinssatz 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.
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 eines 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 festgelegt 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.