

DAS HYPOTHEKARDARLEHEN *in einfachen Worten*

AUSWAHL und KOSTEN

DIE RECHTE des Kunden

Nützliche KONTAKTE

**Das Hypothekendarlehen
von A bis Z**

Darlehen

Ein Hypothekendarlehen ist eine mittel- bis langfristige Finanzierung, meistens mit einer Laufzeit von 5 bis 30 Jahren. Normalerweise bekommt der Kunde die gesamte Summe ausgezahlt und zahlt sie dann in festgelegten oder variablen Raten zurück. Das Darlehen dient dazu, eine Immobilie – insbesondere ein Eigenheim – zu kaufen, zu bauen oder zu renovieren. Es wird „Hypothekendarlehen“ genannt, da die Ratenzahlung durch eine Hypothek auf die Immobilie abgesichert ist.

Das Darlehen kann von Banken oder anderen Finanzunternehmen vergeben werden, die wir in diesem Leitfaden alle als „Intermediäre“ bezeichnen.

Das wesentliche Instrument zum Kauf Ihres Eigenheims

ISSN 2499-0388 (Druck)

ISSN 2499-037X (online)

Grafik und Druck durch die Druck- und Verlagsabteilung der Banca d'Italia

Was Sie in diesem Leitfaden finden



Wie wähle ich mein

• Hypothekendarlehen 4



Verschiedene Arten von

Hypothekendarlehen 6



Was kostet ein

Hypothekendarlehen 8



Wie entscheide ich mich 11



Vor der Unterzeichnung 13



Ein großes finanzielles Engagement:
was zu beachten ist 15



Fragen? Beschwerden?

Das können Sie tun! 17

Das Darlehen von ^{bis} **AZ** 18



Meine Rechte 22



MemoDarlehen 25



Wie wähle ich mein Hypothekendarlehen

Vor der Wahl sollte ich mir eine Reihe von Fragen stellen

Kann ich ein Darlehen bekommen?

Ein Darlehen kann jeder beantragen, der nachweisen kann, dass er imstande ist, das geliehene Geld im Laufe der Zeit zurückzuzahlen.

Wie viel Geld kann ich beantragen?

Normalerweise gewährt der Intermediär eine Darlehenssumme von höchstens 80% des Immobilienwertes. Dieser wird durch das **Gutachten** (> Das Hypothekendarlehen von A bis Z) eines Sachverständigen festgestellt.

Manchmal vergeben Intermediäre Darlehen, die über 80% des Immobilienwertes hinausgehen. Sie verlangen dann jedoch mehr Sicherheiten, und die Kreditkonditionen fallen für den Kunden meist weniger günstig aus.

4

Welche Ratenhöhe kann ich mir leisten?

Bevor Sie den Darlehensantrag stellen, sollten Sie die Höhe Ihres Einkommens – auch in Hinblick auf künftige Entwicklungen – bedenken und berechnen, wie viel Geld Sie nach Abzug Ihrer festen Kosten monatlich zur Verfügung haben.

Die Darlehensrate sollte ein Drittel Ihres verfügbaren Einkommens nicht übersteigen. Auf diese Weise bleibt Spielraum für laufende Kosten, unvorhergesehene Ausgaben sowie eventuelle Einkommenseinbußen durch Krankheit, Unfall oder Kündigung.

Wie viel kostet mich das Darlehen?

Den größten Kostenfaktor stellen die Zinsen dar. Sie sind die Vergütung für den Kredit und hängen unter anderem von der Laufzeit des Darlehens ab.

Außer den Zinsen gibt es noch andere Kosten. Sie sind alle auf dem **Infoblatt** (> Das Hypothekendarlehen von A bis Z) aufgeführt, das Sie beim Intermediär erhalten oder sich von seiner Webseite herunterladen können. Bei der Berechnung der Gesamtkosten sind schließlich Notarkosten und Steuern zu bedenken, die aber nur einmal, und zwar bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags, fällig werden.

Welche Laufzeit empfiehlt sich für mich?

Die Laufzeit des Darlehens, die zwischen Kunde und Intermediär ausgehandelt und dann vertraglich festgelegt wird, ist eines der

Elemente, das sich auf die Höhe der Raten auswirkt. Diese bestehen aus einem Kapitalanteil und einem Zinsanteil.

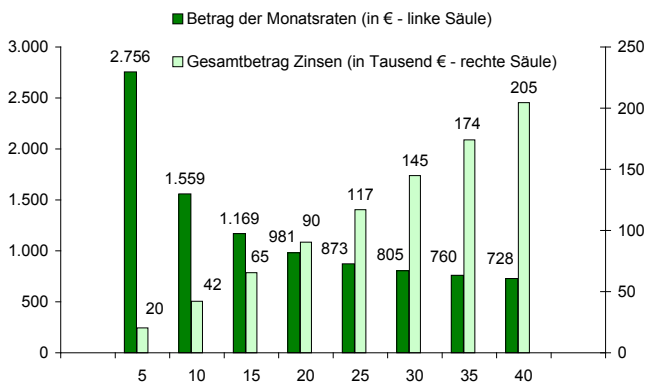
Bei gleicher Darlehenssumme und gleichem **Zinssatz** (> Das Darlehen von A bis Z) gilt: je kürzer die Laufzeit, desto höher die Raten und desto geringer der Gesamtbetrag der Zinsen; je länger die Laufzeit, desto niedriger die Raten und desto höher der Gesamtbetrag der Zinsen.

Beispiel

Betrachten wir ein Darlehen über 145.000 Euro mit einem Festzins von 5,3%.

Bei einer Laufzeit von 15 Jahren beträgt jede monatliche Rate 1.169 Euro und die insgesamt gezahlten Zinsen 65.000 Euro.

Bei einer Laufzeit von 30 Jahren ist die Monatsrate niedriger (805 Euro), die Gesamtsumme der gezahlten Zinsen hingegen höher (145.000 Euro).





Verschiedene Arten von Hypothekendarlehen

Darlehen mit festem Zins

Der im Vertrag festgelegte Zins bleibt über die gesamte Laufzeit gleich.

Der Nachteil ist, dass Sie nicht von eventuell sinkenden Marktzinsen profitieren können.

Festzinsdarlehen empfehlen sich für alle, die einen Anstieg der Marktzinsen fürchten und schon bei Unterzeichnung des Vertrags Sicherheit über die Höhe der Raten sowie über den Gesamtbetrag der zurückzuzahlenden Schuld benötigen.

Als Gegenleistung für diesen Vorteil verlangt der Intermediär oft Konditionen, die weniger günstig sind als bei Darlehen mit variablem Zins.

Darlehen mit variablem Zins

In festgelegten Abständen variiert der Zinssatz im Vergleich zum Ausgangszins. Er folgt dabei dem Auf und Ab einer Bezugsgröße, meist einem Markt- oder Notenbankzins.

Das Hauptrisiko besteht in einem unvorhersehbaren Anstieg der Raten.

Bei gleicher Laufzeit sind variable Zinssätze anfangs niedriger als feste. Es kann jedoch vorkommen, dass die Zinsen im Laufe der Zeit steigen und sich die Raten dadurch deutlich erhöhen. Variable Zinsen empfehlen sich für alle, die möchten, dass sich der Zinssatz mit dem Markt bewegt, oder die sich eine eventuelle Erhöhung der Raten leisten können.

Darlehen mit Mischzins

Der Zinssatz wandelt sich von fest zu variabel oder umgekehrt. Dies kann zu bestimmten vertraglich festgelegten Fristen und/oder Konditionen geschehen. Die Vor- und Nachteile des Mischzinses sind jeweils die des festen und des variablen Zinses.

Darlehen mit „doppeltem“ Zinssatz

Das Darlehen besteht aus zwei Teilen: einem mit festem und einem mit variablem Zins.

Dieser „doppelte“ Zinssatz empfiehlt sich für alle, die einen Mittelweg zwischen festem und variablem Zins bevorzugen, sodass sich die Vor- und Nachteile beider ausgleichen.

Darlehen mit begünstigtem Zinssatz

In bestimmten Fällen bezuschussen öffentliche Ämter die Zahlung der Darlehenszinsen.



Bezugsgröße und Spread

Der Zinssatz richtet sich nach Bezugsgrößen, die auf den Geld- oder Kapitalmärkten festgelegt werden. Auf die Bezugsgröße verlangt der Intermediär einen Zuschlag, den sogenannten Spread. Der Spread ist also die Differenz zwischen der Bezugsgröße und dem tatsächlich erhobenen Zins.

Die Bezugsgröße für feste Zinssätze ist normalerweise der **Eurirs** (> Das Darlehen von A bis Z), die für variable Zinssätze der **Euribor** (> Das Darlehen von A bis Z) oder der offizielle Zinssatz der Europäischen Zentralbank.



Was kostet ein Hypothekendarlehen

Beim Überschlagen der Gesamtkosten eines Hypothekendarlehens sind neben dem Zinssatz noch andere Elemente zu berücksichtigen.

Steuern und Steuererleichterungen

Ist der Darlehensgeber eine Bank, fällt für den Kunden eine Steuer von 2% der Gesamtsumme an. Beim Kauf der Erstwohnung beträgt der Steuersatz 0,25%.

Die Steuer wird von der Bank einbehalten. Der Betrag, der dem Kunden von der Bank ausgezahlt wird, liegt daher unter dem vergebenen Darlehensbetrag.

Ist der Darlehensgeber ein Nichtbanken-Unternehmen wie etwa eine Finanzierungsgesellschaft, sind die Konditionen weniger günstig.

Zusätzliche Gebühren können auf die Eintragung der **Hypothek** (> Das Darlehen von A bis Z) oder für andere Verpflichtungen entfallen.

Die Zinsen für ein Hypothekendarlehen, das zum Kauf, zum Bau oder zur Renovierung der Erstwohnung aufgenommen wird, können von der **Erstwohnung** (> Das Darlehen von A bis Z) abgesetzt werden. Die Höhe des absetzbaren Betrags sowie die Voraussetzungen für die Absetzbarkeit sind gesetzlich festgelegt.

Benötigen Sie weitere Informationen,

- so fragen Sie Ihren Intermediär
- besuchen Sie die Webseite www.agenziaentrate.gov.it
- wenden Sie sich an das Call Center der Finanzagentur (Agenzia delle Entrate) 848.800.444

Sonstige Kosten

Zu Zinsen und Steuern kommen noch weitere Kosten hinzu:

- die **Kosten für das Prüfverfahren** des Intermediärs (> Das Darlehen von A bis Z), die sich auf einen festen Betrag oder auf einen Prozentsatz der Darlehenssumme belaufen können
- die Kosten zur Erstellung des Gutachtens über den Wert der Immobilie, die mit einer Hypothek belastet werden soll
- die Notarkosten für den Darlehensvertrag und die Grundbucheintragung der Hypothek
- die Versicherungsprämie zur Abdeckung von Sachschäden an der Immobilie sowie gegebenenfalls von Risiken im Leben des Kunden, die ihm die Rückzahlung des Darlehens

unmöglich machen könnten. Verlangt der Intermediär vom Kunden, eine Lebensversicherung abzuschließen, so muss er mindestens zwei Kostenvoranschläge von verschiedenen Versicherungsgesellschaften vorlegen. Die Kosten der Policen sollten genau geprüft werden: Die Angebote des Intermediärs könnten weniger günstig ausfallen als sonstige Angebote des Marktes. Entscheiden Sie sich für eine andere Versicherung als die des Intermediärs, so darf das kein Grund für ihn sein, die Bedingungen seines Darlehens zu ändern.

- Verzugszinsen, wenn die Rate nicht bei Fälligkeit bezahlt wird. Diese Zinsen stellen meist einen prozentuellen Aufschlag auf die vertraglich festgelegten Zinsen dar und werden vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der Zahlung der Rate berechnet.
- sonstige Spesen: jährliche Bearbeitungsgebühr, Inkassogebühren pro Rate, Kosten für Mitteilungen an den Kunden (die vollständige Liste der Spesen ist auf dem Infoblatt aufgeführt)

Sollten Sie sich entscheiden, die Dienste eines Kreditvermittlers in Anspruch zu nehmen, erkundigen Sie sich vorher über die entsprechende Vergütung, da diese hoch sein kann.

Tilgungsplan

Der Tilgungsplan ist ein Prospekt, der die Rückzahlung der Schuld veranschaulicht. Bei Darlehen, deren Zins über die gesamte Laufzeit fest bleibt bzw. bleiben könnte, sollten Sie den Intermediär um Einsicht in den Tilgungsplan bitten.

Darin ist die Gesamtsumme aufgeführt, das Datum, zu dem die Schuld getilgt sein muss, die Periodizität der Raten (Monats-, Dreimonats- oder Sechsmonatsrhythmus), die Kriterien für die Zusammensetzung der einzelnen Raten und die jeweilige Restschuld.

Jede Rate besteht aus zwei Elementen:

- der Kapitalquote, die den zurückzuzahlenden Finanzierungsbetrag angibt
- der Zinsquote, die den zu zahlenden Zinsbetrag angibt

Es gibt verschiedene Mechanismen der Darlehenstilgung.

In Italien ist der sogenannte „französische“ Tilgungsplan besonders verbreitet. Dabei steigt die Kapitalquote nach und nach an, während die Zinsquote allmählich absinkt.

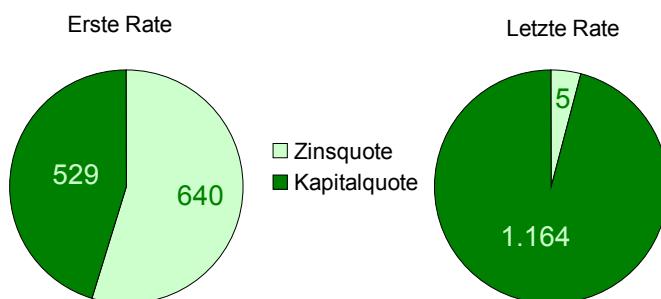
Anfangs zahlen Sie mit der Rate also vor allem Zinsen; nach und nach steigt dann der Betrag, mit dem das Kapital zurückgezahlt wird.

Die Veränderungen bei der Zusammensetzung der Kapital- und der Zinsquote wirken sich auf den steuerlich absetzbaren Betrag aus, der sich von Jahr zu Jahr verändert. Steuerlich absetzbar ist der Zinsbetrag, dessen Summe im Laufe der Zeit stetig abnimmt.

Beispiel

Betrachtet sei noch einmal ein Darlehen über 145.000 Euro mit einem festen Zinssatz von 5,3% und einem fünfzehnjährigen Tilgungsplan mit monatlichen Raten.

Die Rate beträgt wiederum 1.169 Euro über die gesamte Laufzeit. Während bei der ersten Rate die Kapitalquote 529 Euro und die Zinsquote 640 Euro beträgt, beträgt bei der letzten Rate die Kapitalquote 1.164 Euro und die Zinsquote 5 Euro.





Wie entscheide ich mich

Wählen Sie den Zinssatz

(fest, variabel, gemischt, doppelt)

Wägen Sie die Vor- und Nachteile der verschiedenen Zinssätze gegeneinander ab und bedenken Sie dabei Ihre persönliche finanzielle Situation, die aktuelle Marktsituation und mögliche zukünftige Entwicklungen.

Fordern Sie dazu das **Vergleichsblatt** (> Das Darlehen von A bis Z) an, auf dem jeder Intermediär verpflichtet ist, alle Merkmale der Darlehen in seinem Angebot zu erläutern.

Vergleichen Sie die Angebote verschiedener Intermediäre

Die Zinssätze und Konditionen verschiedener Intermediäre können sich beträchtlich unterscheiden.

Fast alle Intermediäre verfügen heutzutage über Webseiten, auf denen das Vergleichsblatt und das Infoblatt jedes einzelnen Darlehens einsehbar sind. Sie können die Angebote also in aller Ruhe vergleichen.

Im Internet gibt es auch spezielle Suchmaschinen, die Ratgeber anbieten und jedem das Darlehen empfehlen, das am besten auf ihn zugeschnitten ist. Natürlich kann entsprechendes Informationsmaterial auch direkt beim Intermediär, etwa am Bankschalter, nachgefragt werden.

Ein Element, das Sie sorgfältig beachten und vergleichen sollten, ist der jährliche Gesamteffektivzins **TAEG** (> Das Darlehen von A bis Z). Alle Intermediäre sind gesetzlich verpflichtet, den TAEG auf ihren Infoblättern anzugeben.

Der TAEG gibt die Gesamtkosten des Darlehens an: den Zinssatz (und somit auch den vom Intermediär verlangten Spread) sowie alle sonstigen Spesen wie etwa die Kosten für das Prüfverfahren und die Inkassogebühren. Bei Darlehen mit variablem Zins ist die Angabe des TAEG ein reines Gedankenspiel.

Wählen Sie die Intermediäre aus, die Sie um ein individuell auf Sie zugeschnittenes Angebot bitten möchten

Die Infoblätter enthalten standardisierte Konditionen. Aufgrund Ihrer persönlichen Situation können Sie jedoch auch günstigere Konditionen aushandeln.

Achten Sie bei der Beurteilung der Angebote besonders auf folgende Faktoren:

- Spread
- TAEG

- Tilgungsplan
- alle Spesenposten
- Bewilligungsfrist (muss mit der Frist zum Immobilienkauf vereinbar sein)
- Steuerersparnis, die aufgrund der im Tilgungsplan angegebenen Zusammensetzung der Raten (in Kapital- und Zinsquote) variieren kann



Vor der Unterzeichnung

Vorlage der Informationen und Dokumente für das Prüfverfahren

Im Prüfverfahren prüft der Intermediär das Einkommen, das Vermögen und die Sicherheiten des Kunden, um seine langfristige Rückzahlungsfähigkeit beurteilen zu können.

Jeder Intermediär besitzt eine eigene Prozedur, doch im Allgemeinen beziehen sich die angeforderten Dokumente auf folgende Informationen:

- personenbezogene Daten wie Alter, Wohnsitz, Personenstand, eventuelle Vermögensvereinbarungen zwischen Ehepartnern
- Informationen zur Einkommensstärke
 - > für Angestellte wird eine Dienstalterbestätigung des Arbeitgebers, mindestens ein Lohnzettel, in diesem Fall der letzte, sowie eine Kopie des CUD (oder Modell 730 oder Unico) gefordert
 - > für Selbständige oder Freiberufler werden die letzten Einkommenssteuererklärungen, ein Auszug aus der Handels-, Industrie- und Handwerkskammer und bei Freiberuflern eine Bescheinigung der Eintragung ins Berufsregister gefordert
- Informationen zur Immobilie wie Kopie des Vorvertrags („compromesso“), Lageplan bzw. Grundriss, Wohnbarkeitsbescheinigung, vorausgegangener Kaufvertrag oder Erbfolgeerklärung

Vorlage der Sicherheiten

Die wichtigste Sicherheit, die der Intermediär verlangt, ist die Hypothek. Sie ermächtigt ihn, die Immobilie verkaufen zu lassen, falls der Kunde sein Darlehen nicht zurückzahlen kann.

Zur Bestimmung des Wertes der Immobilie – und damit der Sicherheit – wird sie zunächst von einem Gutachter geschätzt.

Der Kunde kann in der Immobilie wohnen oder sie vermieten, auch wenn sie mit einer Hypothek belastet ist. Sie zu verkaufen ist möglicherweise schwieriger.

Der Finanzier kann neben der Hypothek auch sonstige Sicherheiten verlangen, zum Beispiel wenn das Einkommen des Kunden im Verhältnis zu den Raten relativ gering ist, wenn der Kunde keine feste Arbeit hat oder wenn das beantragte Darlehen 80% des Immobilienwertes übersteigt.

Besonders verbreitet sind dabei **Bürgschaften** (> Das Darlehen von A bis Z) Dritter.

Der Bürge garantiert mit seinem gesamten Vermögen für die vollständige Rückzahlung des Darlehens.

Berücksichtigung der Fristen für den Erhalt des Darlehens

Die für den Erhalt eines Darlehens erforderliche Frist, also die Zeit zwischen der Einreichung der Dokumente und der effektiven Auszahlung des Darlehens, beträgt normalerweise zwischen 30 und 60 Tagen.

Die wichtigsten Schritte

- Anforderung und Einreichung der Dokumente
- Prüfung des Einkommens
- Sachverständigengutachten und **notarielles Gutachten** (> Das Darlehen von A bis Z)
- abschließende Entscheidung über die Bewilligung des Darlehens
- Unterzeichnung des Vertrags
- Auszahlung des Darlehens

Der Kunde hat das Recht, den Notar auszuwählen.

Normalerweise wird das Darlehen nicht schon bei Unterzeichnung des Vertrags gewährt, sondern erst ein paar Tage später, wenn die Hypothek unter rechtlichen Gesichtspunkten einen höheren Grad an Sicherheit erreicht hat.

14

Achtung!

Vor Abschluss des Vertrags informieren Sie sich über mögliche Vergünstigungen für den Erwerb oder den Umbau von Immobilien. Informationen finden Sie unter anderem auf der Webseite der Associazione Bancaria Italiana – ABI (>www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Crediti-alle-persone/Mutui/Mutui.aspx)

Ein großes finanzielles Engagement:

Was zu beachten ist

Verschulden Sie sich nicht übermäßig

Ein Darlehen ist ein großes finanzielles Projekt, das für eine einzelne Person oder eine Familie langfristig tragbar sein muss. Schon bei der Antragstellung sollten Sie sorgfältig überlegen, ob Ihr Einkommen für die Ratenzahlung reicht. Während der Laufzeit des Darlehens können unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die neue Ausgaben erfordern (Kosten für Gesundheit, Haus, Kinder) oder das Einkommen mindern (Arbeitslosigkeit, Krankheit).

Vor jeder Beantragung eines Darlehens oder Kredits sollten Sie sorgfältig überlegen, ob Sie sich nicht zu sehr verschulden.

Stellen Sie sicher, dass Sie keinen Wucherzins akzeptieren

Bei Unterzeichnung des Vertrags darf der Zins die Schwelle zum **Wucherzins** (> Das Darlehen von A bis Z) nicht überschreiten. Dieser wird im Auftrag des Wirtschafts- und Finanzministeriums auf der Basis des Mittleren Gesamteffektivzinses **TEGM** (> Das Darlehen von A bis Z) von der Banca d'Italia definiert und auf ihrer Webseite veröffentlicht (www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi).

Sieht der Vertrag Wucherzinsen vor, so ist die entsprechende Klausel ungültig und es sind gar keine Zinsen zu zahlen.

Zahlen Sie die Raten pünktlich, um ernste Konsequenzen zu vermeiden

Werden die Raten nicht pünktlich bezahlt, verlangt der Intermediär Verzugszinsen, die auf den geschuldeten Betrag aufgeschlagen werden.

In schwerwiegenden Fällen kann der Intermediär die Auflösung des Vertrags verlangen.

Ist der Intermediär eine Bank, kann er den Vertrag kündigen,

- wenn eine einzige Rate nicht bezahlt wird
- wenn eine einzige Rate mit einer Verspätung von über 180 Tagen bezahlt wird
- wenn die Raten mehr als sieben Mal mit Verspätung (zwischen 30 und 180 Tagen) bezahlt werden

Löst die Bank den Vertrag auf, muss der Kunde die Restschuld umgehend zurückerstatten. Ist er nicht dazu imstande, kann der Intermediär die Pfändung der mit einer Hypothek belasteten Immobilie verlangen und diese versteigern lassen.

Gibt es einen Bürgen, ist auch dieser zur Rückzahlung des geschuldeten Betrags verpflichtet. Der Intermediär kann

unzuverlässige Kunden außerdem der **Risikozentrale** (> Das Darlehen von A bis Z) melden. Dies kann ihm den zukünftigen Erhalt von Krediten erheblich erschweren.

Stellt sich mit der Zeit heraus, dass die Rate zu hoch für Sie ist, wenden Sie sich sofort an Ihren Intermediär, um gemeinsam eine Lösung zu suchen

Sind Sie nicht imstande, Ihre Darlehensraten stets pünktlich zu bezahlen, sollten Sie sich an Ihren Intermediär wenden, um gemeinsam nach einer Lösung zu suchen.

So ist etwa eine **Neuverhandlung** (> Das Darlehen von A bis Z) des Zinstyps, des Spread oder der Laufzeit möglich. Die Beteiligung eines Notars ist nicht notwendig, da die ursprüngliche Hypothek bestehen bleibt.

Eine andere Möglichkeit ist, die Ratenzahlungen vorübergehend auszusetzen, um einen schwierigen Moment zu überbrücken.

Alternativ dazu ist es jederzeit möglich, das Darlehen ohne Zusatzkosten oder Vertragsstrafen auf einen anderen Intermediär zu übertragen. Dabei handelt es sich um die sogenannte **Portabilität** (> Das Darlehen von A bis Z). Diese ermöglicht es, das Darlehen mit dem selben Betrag zu tilgen, den ein anderer Intermediär bewilligt hat, und dabei die ursprüngliche Hypothek beizubehalten. Das neue Darlehen wird nach den Konditionen zurückgezahlt, die mit dem neuen Intermediär ausgehandelt wurden. Der Kunde hat kein Recht darauf, ein neues Darlehen zu erhalten. Bekommt er jedoch eines, darf der alte Intermediär die Übertragung des Darlehens nicht verhindern oder erschweren. Der Kunde muss auch keine indirekten Kosten übernehmen (Gebühren, Spesen oder Vertragsstrafen), weder für die Tilgung des Darlehens bei dem alten Intermediär noch für die Gewährung des neuen Darlehens.

Achtung!

Haben Sie Schwierigkeiten bei der Bedienung Ihres Darlehens, wenden Sie sich nicht an Makler, die nicht in die gesetzlich vorgesehenen Berufsregister eingetragen sind.

In bestimmten, gesetzlich festgelegten Fällen ist es möglich, öffentliche Gelder zu erhalten

- aus dem Vorsorgefonds gegen Wucher
- aus dem Solidaritätsfonds für die Opfer der Wuchers
- aus dem Solidaritätsfonds für die Opfer von Darlehensaufhebungen



Fragen? Beschwerden?

Das können Sie tun!

Für alle Informationen können Sie sich an das Call Center der Bank wenden.

Eventuelle Beschwerden können Sie der Bank auch per Einschreiben mit Rückantwort oder per E-Mail schicken.

Die entsprechenden Adressen und Telefonnummern finden Sie am Ende dieses Leitfadens.

Die Beschwerdestelle der Bank ist verpflichtet, Ihnen binnen 30 Tagen zu antworten.

Stellt die Antwort Sie nicht zufrieden oder haben Sie keine erhalten, können Sie sich an den Schiedsrichter für das Bank- und Finanzwesen, den sogenannten Arbitro Bancario Finanziario (ABF) wenden. Über den ABF können Streitigkeiten einfacher, schneller und günstiger gelöst werden, als bei einer Klage. Das Verfahren erfolgt schriftlich, ein Rechtsanwalt ist nicht nötig.

Weitere Informationen finden Sie auf der Webseite des ABF (> www.arbitrobancariofinanziario.it). Dort finden Sie unter anderem, thematisch geordnet, die Entscheidungen des Schiedsrichters und Berichte über die Tätigkeit des ABF.

Kunden, die regelwidriges oder unfaires Verhalten einer Bank oder eines anderen Finanzinstituts anzeigen wollen, können auch einen entsprechenden Bericht bei der Banca d'Italia einreichen.

Für die Aufsichtstätigkeit der Banca d'Italia sind solche Berichte eine interessante Informationsquelle; die Bank kann aber nicht mit eigenen Entscheidungen in das Vertragsverhältnis von Intermediär und Kunde eingreifen.

Zum Einreichen eines Berichtes: www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/esposti/index.html.

> Bürgschaft

Verpflichtung, dem Gläubiger die Zahlung der Schuld eines Dritten persönlich zu garantieren. Es handelt sich um eine Personalsicherheit, da der Gläubiger auf das gesamte Eigentum des Bürgen zurückgreifen kann.

> Erstwohnung

Die Wohnung, in welcher der Kunde oder seine Familie „gewöhnlich leben“. Es handelt sich um eine Definition, die in den Steuergesetzen benutzt wird und den Geltungsbereich bestimmter Steuervergünstigungen angibt.

> Euribor - Euro Interbank Offered Rate

Auf europäischer Ebene definierter Interbankensatz, der als Bezugspunkt für Darlehen mit variablem Zins benutzt werden kann.

> Eurirs oder IRS - Euro Interest Rate Swap

Auf europäischer Ebene definierter Interbankensatz, der als Bezugspunkt für Festzinsdarlehen benutzt werden kann.

> Gutachten

Bericht eines vom Intermediär ausgewählten oder akzeptierten Sachverständigen zur Bestimmung des Wertes der Immobilie, auf die die Hypothek aufgenommen werden soll.

> Hypothek

Grundpfandrecht auf ein bestimmtes Gut, normalerweise eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht mehr imstande, seine Schuld zurückzuzahlen, kann der Gläubiger die Enteignung verlangen und die Immobilie verkaufen lassen.

Der Besitzer, der das Darlehen angefordert hat, kann in der mit Hypothek belegten Wohnung wohnen bleiben, sie vermieten oder verkaufen.

> Infoblatt

Für alle angebotenen Produkte und Leistungen stellen die Intermediäre den Kunden ein Infoblatt zur Verfügung. Es enthält Informationen über den Intermediär und über die wichtigsten Merkmale eines Produkts oder einer Leistung. Die Inhalte des Vertrags müssen mit allen Informationen des Infoblatts übereinstimmen.

> Kosten für das Prüfverfahren

Vom Intermediär erhobene Kostenerstattung für die Vorgänge

und Formalitäten, die zur Vergebung eines Darlehens nötig sind.

> Neuverhandlung

Geschäft, bei dem eins oder mehrere Elemente des ursprünglichen Vertrags – etwa die Laufzeit des Darlehens, das Indexierungssystem, die Bezugsgröße, der Spread oder die Darlehensgebühren – geändert werden.

> Notarielles Gutachten

Dokument, mit dem der Notar bescheinigt, dass der Verkäufer tatsächlich der Besitzer der Immobilie ist und dass die Immobilie, die mit einer Hypothek belastet werden soll, nicht anderweitig belastet ist, etwa mit einer anderen Hypothek.

> Portabilität

Geschäft, das dem Kunden erlaubt, sein Darlehen ohne Zustimmung des Intermediärs zu tilgen und ein neues bei einem anderen Intermediär zu beantragen.

Die Kündigung des alten Vertrags und die Gewährung des neuen müssen per Gesetz vollkommen kostenfrei sein.

> Rate

Periodische Zahlung des Kunden in vertraglich festgelegtem Rhythmus (monatlich, viertel-, halb- oder ganzjährlich) zur Rückzahlung des geliehenen Betrags. Die Rate besteht normalerweise aus einer Kapitalquote, mit der der geliehene Betrag zurückgezahlt wird, und einer Zinsquote, also den Darlehenszinsen.

> Regulärer Zinssatz („Tasso a regime“)

Aus Werbegründen bieten Intermediäre bisweilen für die ersten Monate der Darlehenstilgung einen besonders günstigen Zinssatz an, den sogenannten „Eingangszinssatz“ („Tasso d'ingresso“) an. Die endgültige Festlegung des regulären Zinssatzes („tasso a regime“) findet erst nach Auszahlung des Darlehens statt.

Zwischen Eingangszinssatz und Regulärem Zinssatz kann es einen deutlichen Unterschied geben. Achten Sie daher genau auf die zeitliche Begrenzung des günstigeren Eingangszinssatzes und die Kriterien, anhand derer der Reguläre Zinssatz festgelegt wird.

> Risikozentrale

Computersystem, das bei der Banca d'Italia angesiedelt ist und

die Meldungen aller Banken und einiger Finanzintermediäre über alle Schulden ihrer Kunden speichert, die über bestimmte Mindestschwellen hinausgehen.

Die Intermediäre können die Risikozentrale um Informationen über die Gesamtschuld jedes Kunden dem gesamten Finanzsystem gegenüber bitten. Das heißt, sie können erfahren, ob der Kunde Kredite von anderen Intermediären erhalten hat. Auch der Kunde selbst kann sich bei der Risikozentrale über seine eigene Position dem ganzen System gegenüber informieren. Dazu muss er sich an die Filialen der Banca d'Italia wenden. Die Daten der Risikozentrale sind vertraulich.

> Spread

Differenz zwischen der Bezugsgröße (zum Beispiel Euribor oder Eurirs) und dem tatsächlich erhobenen Zinssatz.

> TAEG - Jährlicher Gesamteffektivzins

Gibt die jährlichen Gesamtkosten für das Darlehen an und wird als Prozentsatz des vergebenen Darlehensbetrags ausgewiesen. Umfasst den Zinssatz und andere Spesenposten wie Kosten für das Prüfverfahren, Inkassogebühren und Zusatzleistungen wie eine Versicherungspolice. Umfasst nicht die Notarkosten.

Der TAEG ist eine äußerst nützliche Vergleichsgröße, vor allem für Festzinsdarlehen. Er muss in den Vertragsdokumenten stets angegeben sein.

> TEGM - Mittlerer Gesamteffektivzins

Zins, mithilfe dessen die Schwelle des gesetzlich verbotenen Wucherzinses ausgerechnet wird. Er zeigt den Mittelwert der Zinsen an, die das Banken- und Finanzsystem sechs Monate zuvor für homogene Kategorien von Kreditgeschäften (wie Eröffnung eines Girokontos, persönliche Kredite, Leasing, Factoring, Hypothekendarlehen) verlangt haben.

Der TEGM für jedes Finanzgeschäft und der entsprechende Wucherzins werden alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht und müssen auf Schildern in den Geschäftsräumen des Intermediärs oder auf seiner Webseite angezeigt werden.

> Tilgung

Allmähliche Rückzahlung eines Darlehens durch periodische Ratenzahlungen unter Beachtung des sogenannten „Tilgungsplans“.



> Vergleichsblatt

Infoblatt für Hypothekendarlehensverträge zum Kauf der Erstwohnung, den die Intermediäre dem Kunden zusätzlich zum Infoblatt zur Verfügung stellen. Das Vergleichsblatt enthält die allgemeinen Merkmale der verschiedenen Darlehen, die derselbe Intermediär anbietet. Es soll den Vergleich der verschiedenen Alternativen und damit auch die Wahl erleichtern.

> Vorzeitige Tilgung

Auflösung des Vertragsverhältnisses durch die Rückzahlung der gesamten Restschuld – alles auf einmal – vor Ablauf der Darlehensfrist.

> Wucher

Strafbare Handlung, die darin besteht, Geld zu Zinsen zu verleihen, die so hoch, und damit rechtswidrig, sind, dass die Rückzahlung sehr schwer oder unmöglich ist. Die Schwelle des Wucherzinses ist der Wert, ab dem ein Zins rechtswidrig ist. Siehe auch TEGM.

> Zinssatz

In Prozenten angegebene Kennzahl der Vergütung (Zinsen), die dem Intermediär für die Auszahlung des Darlehens zusteht.



In der Phase der Auswahl haben Sie das Recht,

- sich gratis eine Kopie dieses Leitfadens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis das Infoblatt mit den Merkmalen, Risiken und Kosten des Darlehens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis das Vergleichsblatt aushändigen zu lassen und zu behalten. Es enthält die allgemeinen Merkmale aller Hypothekendarlehen zum Kauf einer Erstwohnung, die der Intermediär in seinem Angebot hat.
- sich gratis eine vollständige Kopie des Vertrags und/oder das Übersichtsblatt aller Konditionen aushändigen zu lassen und zu behalten, und zwar auch vor Abschluss des Vertrags und ohne jede wechselseitige Verpflichtung. Nachdem das Datum zur Vertragsunterzeichnung festgelegt wurde, hat der Intermediär dem Kunden gratis eine vollständige Kopie des Darlehensvertrags auszuhändigen.
- sich von der Webseite der Bank das Infoblatt und das Vergleichsblatt herunterzuladen sowie – falls ein Vertragabschluss online möglich ist – die vollständige Kopie des Vertrags inklusive Übersichtsblatt aller Konditionen
- den TAEG des Darlehens zu erfahren
- den vom Antiwuchergesetz vorgesehenen TEGM des Darlehens zu erfahren, der auf einem Schild in den Geschäftsräumen bzw. auf der Webseite des Intermediärs ausgewiesen ist
- die Kosten der vom Intermediär empfohlenen Lebensversicherungspolice zur Absicherung des Darlehens abzuwägen und gegebenenfalls ein günstigeres Angebot auf dem freien Markt einzuholen

22

Bei Unterzeichnung des Vertrags haben Sie das Recht,

- das Übersichtsblatt aller Konditionen einzusehen, das dem Vertrag beigelegt ist
- keine Vertragsbedingungen zu akzeptieren, die ungünstiger ausfallen als die Konditionen, die auf dem Informations- und dem Übersichtsblatt beworben sind
- den Kommunikationskanal zu wählen – digital oder Postweg – über den Sie die Mitteilungen des Intermediärs erhalten

möchten. Entscheidet sich der Kunde für den digitalen Kanal, kann der Intermediär ihm für Mitteilungen, die dem Kunden gesetzlich zustehen, keine Kosten in Rechnung stellen.

- sich eine vom Intermediär unterzeichnete Kopie des Vertrags sowie eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen aushändigen zu lassen. Beide Dokumente sollten Sie aufbewahren. Erfolgt der Vertragsabschluss online, sollten Sie eine Bestätigung des Vertragsabschlusses, eine Kopie des Vertrags und eine Kopie des Übersichtsblatts aller Konditionen erhalten.

Solange das Vertragsverhältnis besteht, haben Sie das Recht,

- mindestens einmal pro Jahr periodische Mitteilungen über das Vertragsverhältnis zu erhalten. Binnen 60 Tagen nach Erhalt der Abrechnung können Sie Einspruch einlegen.
- alle Angebote des Intermediärs zu Vertragsänderungen rechtzeitig vorher zu erhalten. Die Möglichkeit von Vertragsänderungen ist normalerweise vertraglich festgelegt. Das Angebot muss die Vertragsänderung begründen, kann aber nie den Zins betreffen. Sie können das Angebot ablehnen. Mit der Rückzahlung des Kapitals wird dem Vertrag dann ein Ende gesetzt.
- den Vertrag kostenlos und ohne Zahlung von Vertragsstrafen auf einen anderen Intermediär zu übertragen. Dabei handelt es sich um die sogenannte „Portabilität“.
- die Vertragsbeziehung auch bei Verspätung einer Ratenzahlung aufrecht zu erhalten, sofern das Darlehen durch eine Hypothek abgesichert ist und es während des Vertragsverhältnisses nicht öfter als sieben Mal zu einer Verspätung kommt
- auf Antrag und auf eigene Kosten binnen 90 Tagen eine Liste aller Kontobewegungen der letzten zehn Jahre zu erhalten. Der Antrag kann auch nach Tilgung des Darlehens gestellt werden.
- alle Darlehen für den Kauf oder die Renovierung von Immobilien, die als Wohnung oder zur Ausübung einer wirtschaftlichen oder beruflichen Tätigkeit dienen, ganz oder teilweise vorzeitig und vollkommen kostenlos, das heißt ohne jegliche Art von Gebühr oder Vertragsstrafe, zu tilgen. Bei allen anderen durch eine Hypothek abgesicherten Darlehensarten ist es möglich, das Vertragsverhältnis

vorzeitig ganz oder teilweise gegen eine Einmalzahlung zu beenden. Diese muss vertraglich festgelegt sein und den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Nach Auflösung des Vertragsverhältnisses haben Sie das Recht,

- eine Abrechnung mit allen Kontobewegungen sowie das Übersichtsblatt aller Konditionen zu erhalten



MemoDarlehen

- Ich rechne aus, wie hoch mein verfügbares Einkommen nach Abzug meiner festen Kosten ist.
- Ich rechne aus, wie hoch die Monatsrate sein darf, damit ich sie mir leisten kann, also höchstens ein Drittel des verfügbaren Einkommens.
- Ich bedenke den Zinstyp und die Laufzeit des Darlehens in Hinblick auf meine aktuelle finanzielle Lage und auch, wie diese sich in Zukunft ändern könnte.
- Ich nutze dabei spezielle Suchmaschinen für die Darlehensauswahl.
- Ich besorge mir bei den Intermediären Vergleichs- und Infoblätter zu ihren Darlehen und studiere in Ruhe die verschiedenen Angebote.
- Ich vergleiche die Angebote auch mit Hilfe des TAEG.
- Ich wähle einige Intermediäre aus und bitte sie um ein individuell zugeschnittenes Angebot.
- Ich vergleiche die Angebote und bedenke dabei sowohl den Zinssatz als auch alle sonstigen Kosten.
- Ich stelle fest, ob sich die Fristen für die Darlehensbewilligung mit den Fristen für den Immobilienkauf vereinbaren lassen.
- Ich prüfe den Tilgungsplan auch in Hinblick auf die jährliche Steuerersparnis.
- Ich überprüfe, dass die Vertragsbedingungen nicht ungünstiger ausfallen als die auf dem Infoblatt angegebenen Konditionen.
- Ich überprüfe, dass der angegebene Zins keinen Wucher darstellt.
- Ich vergleiche die Lebensversicherungspolice, die mir der Intermediär angeboten hat, mit Angeboten des Marktes.
- Ich treffe meine Wahl und stelle die Dokumente zusammen, die der Intermediär verlangt.
- Ist der Vertrag fertig, lasse ich mir noch vor Unterzeichnung des Vertrags eine komplette Kopie desselben aushändigen, die der Intermediär mir kostenlos zur Verfügung stellen muss, und lese sie in Ruhe durch.

**Erst jetzt sollte ich
unterzeichnen.**

durch den Intermediär personalisierbare Seite

Die Banca d'Italia ist die Zentralbank der Italienischen Republik.

Zu ihren Zielen gehört es,

- für die Transparenz von Banken- und Finanzdiensten zu sorgen
- die Finanzkenntnisse der Bürger zu verbessern
- ihnen zu helfen, die gängigsten Produkte kennenzulernen und bewusste Entscheidungen zu treffen

Die Leitfäden „In einfachen Worten“ sind ein Ausdruck dieses Engagements.

www.bancaditalia.it

Informationen zur Bank

Raiffeisenkasse Salurn Gen.
Trientstr. 7 – 39040 Salurn (BZ)
Tel. 0471-888.311 – Fax 0471-884.395
E-Mail: rk.salurn@raiffeisen.it

Beschwerden

Beschwerden sind an die Beschwerdestelle
der Raiffeisenkasse Salurn Gen.
Trientstrasse 7 – 39040 Salurn (BZ)
zu richten.



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA