



Informationsblatt 08/c

HYPOTHEKARDARLEHEN

Dieses Informationsblatt, welches Sie in Kopie von dieser Bank erhalten können, stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar. Die Angaben werden nach Treu und Glauben zur Verfügung gestellt und sind eine genaue Wiedergabe des Angebots, das das Kreditinstitut unter aktuellen Marktbedingungen und auf der Basis der verfügbaren Informationen machen könnte. Dieses Informationsblatt verpflichtet die Bank in keinem Falle zum Vertragsabschluss.

Informationen über die Bank

Bezeichnung und Rechtsform: Hypo Tirol Bank Italien AG

Rechtssitz: Schlachthofstraße 30/A, I-39100 Bozen

Steuer-Nr., MwSt.-Nr. und Nummer der Eintragung im Handelsregister Bozen: 01371430214

Eingetragen im Verzeichnis der Banken und Bankengruppen bei Banca d'Italia

Garantiesysteme, denen die Bank angeschlossen ist: Interbanken Einlagensicherungsfonds, Nationaler Garantiefonds

Bankengruppe unter Leitung und Koordinierung des Einzelgesellschafters Hypo Tirol Bank AG, A-6020 Innsbruck, Meraner Straße 8

Gesellschaftskapital: Euro 65.900.000,-

Internetadresse: www.hypotiroil.it

Was ist ein Hypothekendarlehen

Das Hypothekendarlehen ist eine zweckgerichtete mittel- bis langfristige Finanzierung.

Das Darlehen wird, zu Gunsten der Bank und als Garantie für die Rückzahlung der Finanzierung, mit einer Hypothek auf Immobilien abgesichert. Die Rückzahlung erfolgt mittels periodischer Raten, welche Kapital und Zinsen umfassen, unter Anwendung eines fixen oder variablen Zinssatzes.

Die mittel-langfristige Laufzeit des Darlehens ermöglicht dem Kunden in den Genuss einer Steuererleichterung zu kommen.

ARTEN VON DARLEHEN UND IHRE RISIKEN

Darlehen mit Fixzinssatz

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

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

Darlehen mit variablem Zinssatz:

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

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



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

Wollen Sie mehr wissen: Die **“Praktische Anleitung zum Darlehen”** – **“Guida pratica del mutuo”**, steht Ihnen bei der Auswahl als Orientierungshilfe auf der Internet-Seite www.bancaditalia.it sowie bei allen Filialen und auf der Internet-Seite www.hypotirolo.it der Bank zur Verfügung.

Die wichtigsten wirtschaftlichen Bedingungen

Was kostet das Darlehen

Jährliche globale Effektivzinssatz (TAEG)*
3,15%

Berechnet mit einem Zinssatz in Höhe von 3,375% (ermittelt auf Basis des 3-Monats-EURIBOR mit Valuta 30.12.2011, aufgerundet auf volle 1/8% mit einem Aufschlag von 2,00%) für ein Darlehen mit einem Kapitalbetrag in Höhe von 100.000 EUR , einer Laufzeit von 10 Jahren und monatlichen Ratenfälligkeiten.

*Der jährliche globale Effektivzinssatz (TAEG) gibt die Gesamtkosten des Darlehens auf Jahresbasis an und zwar in Prozenten ausgedrückt bezogen auf den Betrag der gewährten Finanzierung.

Der TAEG berücksichtigt alle Kommissionen, Vergütungen jeder Art und Spesen mit Ausnahme der Steuern und Gebühren, die sich auf die Gewährung der Finanzierung beziehen, der Bank bekannt und vom Kunden zu tragen sind.

In die Berechnung des jährlichen globalen Effektivzinssatzes fließen auch die Bearbeitungs- und Revisionsgebühren ein, sowie die Spesen für die Fälligkeitsanzeige der Raten, Vermittlergebühren, die vom Kunden getragen werden, Versicherungsspesen zur Absicherung der gänzlichen oder teilweisen Rückführung des Darlehens bzw. zum Schutz der Rechte, die den Gläubigern zustehen, Spesen für Nebenleistungen, auch von Dritten ausgeführt, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen und alle übrigen vertraglich festgelegten Gebühren, die mit der Finanzierung zusammenhängen.

Neben dem **jährlichen globalen Effektivzinssatz** müssen weitere Kosten, wie z.B. die Steuern und Gebühren für den Vertragsabschluss und für die Eintragung der Hypothek sowie die Kosten für die Versicherung der Pfandimmobilie berücksichtigt werden.

ZINSEN

Zinssätze: Fixzinssatz	Briefkurs des “Interest Rate Swap“-Zinssatzes (IRS*) gegen den 6-Monats Euribor mit Bezug auf die Dauer der Finanzierung, erhoben zum Zeitpunkt der notariellen Vertragsunterzeichnung und aufgerundet auf 1/8 mit einem Aufschlag von max. 5,00%	für maximal 10 Jahre
Variabler Zinssatz indexiert an den Euribor	ermittelt auf Basis des 1-/3-/6-Monats-Euribor (*), der einen Target-Tag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt im Informationssystem REUTERS veröffentlicht wird, aufgerundet auf volle 1/8% mit einem Aufschlag von max. 5,00%.	für maximal 30 Jahre
Variabler Zinssatz indexiert an den Leitzinssatz der EZB	Parameter EZB (Main Refinancing Operations-ECB*) bezogen auf den Zinssatz der Europäischen Zentralbank für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte mit einem Aufschlag von max. 5,00%	für maximal 30 Jahre
Verzugszinsen	Aktueller Zinssatz + max. 5,00%	innerhalb der vom Wuchergesetz erlaubten Höchstwerte
Zinsberechnungsmodalitäten		auf Basis eines mit 365 Tagen angenommenen Jahres.

(*) Die Kunden werden ausdrücklich auf den Euribor, den IRS und EZB-Zinssatz aufmerksam gemacht, welche je nach Entwicklung des Finanz- und Kreditmarkts variieren und deren Werte täglich in der Fachpresse veröffentlicht werden.

SPESEN

Spesen für den Vertragsabschluss		
Bearbeitungsgebühr	1,50% des genehmigten Kreditbetrags	mind. Euro 500,00
Kosten für Schätzgutachten	Variabel	mit dem Gutachter zu vereinbaren
Notarsspesen	gemäß der Tarifordnung für Notare	
zusätzliche Gebühr für Hypothekendarlehen und Bodenkredite mit einer Vertragsdauer von über 20 Jahren	Euro 250,00	

Spesen für die Darlehensführung		
Gebühr für die Zustimmung zur teilweisen Löschung der Hypothek	Euro 250,00	pro Notarstermin
Gebühr für die Löschung der Hypothek gemäß Bersani Dekret bis, in Gesetz 40/2007 umgewandelt	Keine Gebühren vorgesehen	
Gebühr für eine eventuelle Fraktionierung	0,10% des fraktionierten Betrags	mind. Euro 500,00
Gebühr für eine eventuelle Schuldübernahme	0,50% des Kreditrestschuldbetrags	mind. Euro 500,00
Gebühr für eine Laufzeitverlängerung	0,10% des Kreditrestschuldbetrags	mind. Euro 500,00
Spesen für eine Auszahlung nach Baufortschritt	0,10% des Baufortschrittauszahlungsbetrags	mind. Euro 250,00
Gebühr für eine Vertragsänderung	Euro 500,00	pro Vertragsänderung
Gebühr pro Fälligkeitsanzeige: - für halbjährliche Raten - für vierteljährliche Raten - für monatliche Raten	Euro 7,50 Euro 5,00 Euro 2,50	
Mahngebühren (für 1. – 2. – 3. Mahnung)	Euro 25,00	pro Mahnung
Vorzeitige Rückzahlung: Pönale für Darlehen mit variabl. Zinssatz Pönale für Darlehen mit Fixzinssatz	1,00% berechnet auf den rückbezahlten Betrag 0,5% pro Halbjahr für die Restlaufzeit, berechnet auf den rückbezahlten Betrag	

Tilgungsplan

Art der Tilgung	Französischer Tilgungsplan
Art der Rate	Gleich bleibend
Periodizität der Rate	Monatlich, vierteljährlich, halbjährlich

Letzte Erhebungen des Bezugsparameters

1-Monats-EURIBOR (365)

Datum:	Wert:
30/12/2011	1,038

3-Monats-EURIBOR (365)

Datum:	Wert:
30/12/2011	1,375

6-Monats-EURIBOR (365)

Datum:	Wert:
30/12/2011	1,639

EZB

Datum:	Wert:
14/12/2011	1,00

Beispiel für die Berechnung des Ratenbetrages

Angewandter Zinssatz	Laufzeit der Finanzierung (Jahre)	Betrag einer Monatsrate bei einem Kapital von EUR 100.000,00	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozent erhöht (*)	Wenn sich der Zinssatz nach 2 Jahren um 2 Prozent vermindert (*)
3,375%	10	990,90	1070,14	913,44
3,375%	15	716,65	807,84	630,62
3,375%	20	581,45	681,48	489,53
3,375%	25	501,83	609,32	405,11

(*) Gilt nur für Darlehen, die beim Abschluss eine variable Größe vorsehen.

Mitteilung und laufende Aktualisierung des durchschnittlichen globalen Effektivzinssatzes (gemäß Art. 2 des Gesetzes Nr. 108/1996).

Es wird präzisiert, dass der TEGM (durchschnittliche globale Effektivzinssatz) durch das System ermittelt wird und dass der effektive globale Zinssatz, der in der einzelnen Operation verwendet wird auch höher sein könnte als der veröffentlichte. In keinem Fall darf jedoch der Grenzzinssatz - lt. Gesetz 108/96 Art. 2 Komma 4 – überschritten werden. Der Grenzzinssatz wird errechnet indem man den durchschnittlichen vierteljährlichen Effektivzinssatz um ein Viertel erhöht und diesem Wert weitere 4 Prozentpunkte addiert. Die Differenz zwischen Grenzbetrag und durchschnittlichen Effektivzinssatz darf 8 Prozentpunkte nicht übersteigen.

TEGM für die Periode vom 1. Jänner bis zum 31. März 2012.

Operation	Mittelsätze (jährliche)	TEGM	
Personalkredite	11,32	18,1500	
Sonstige Finanzierungen an Familien und Unternehmen	10,31	16,8875	
Darlehen mit hypothekarischer Besicherung	Fixzinssatz	4,68	9,8500
	Variabler Zinssatz	3,43	8,2875

Der „durchschnittliche globale Effektivzinssatz“ bzw. der „TEGM“ für Darlehen, welcher im Art.2 des Gesetzes Nr. 108/96 vorgesehen ist, liegt auch bei den Filialen der Bank auf.

Weitere anfallende Kosten

Bei Vertragsabschluss muss der Kunde für die Kosten von Dienstleistungen aufkommen, die Dritte erbringen.

- Notarskosten (die Spesen werden direkt vom Notar an den Kunden verrechnet)
- Versicherung der Immobilie (Brandschutz oder CAR- Versicherung in der Baufase)
- Ersatzsteuer
- Steuern für die Eintragung der Hypothek
- Stempelgebühr

Zu berücksichtigende Bearbeitungszeiten für die Auszahlung des Darlehens

Dauer der Kreditbearbeitung: 60 Tage nach Vorlage der angeforderten Dokumentation vorbehaltlich einer Unterbrechung der Dauer für die Einholung einer Zusatzdokumentation.

Verfügbarkeit des Betrages:

Nach Erhalt der vollständigen Dokumentation wird das Darlehen innerhalb von 5 (fünf) internationalen Bankarbeitstagen ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach Unterfertigung des Darlehensvertrags und nach Erfüllung etwaiger Auszahlungsbedingungen, die von den Vertragsparteien vereinbart wurden.

Höchstbetrag des Darlehens

Der maximale Finanzierungsbetrag beträgt 100% des durch einen bankinternen Bausachverständigen ermittelten Marktwertes der zu belastenden Liegenschaft.

Mindestlaufzeit und Höchstlaufzeit der Finanzierung

Die Mindestlaufzeit des Hypothekendarlehens beträgt 18 Monate und 1 Tag und die Höchstlaufzeit 30 Jahre, inklusive einer eventuell vereinbarten, tilgungsfreien Anlaufzeit.

Vorzeitige Tilgung und Beschwerden

VORZEITIGE TILGUNG:

Sofern es sich beim Darlehensnehmer um eine natürliche Person handelt und das Darlehen für den Kauf, Bau, Umbau von Gebäudeeinheiten für Wohnzwecke oder für die Ausübung von beruflichen Tätigkeiten von Seiten physischer Personen gewährt wurde, wird dem Darlehensnehmer die Möglichkeit eingeräumt – unter Einhaltung einer Vorankündigungsfrist von 45 Kalendertagen und unter der Voraussetzung, dass der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt seiner Vorankündigung sämtliche Verpflichtungen, die aus gegenständlichem Vertrag erwachsen, erfüllt hat - vorzeitige teilweise oder vollständige Rückzahlungen zu den Zinsanpassungsterminen pönalefrei durchführen.

Für die vorzeitige Rückführung von Darlehen, die vor dem 02.02.2007 abgeschlossen wurden, gilt die Vereinbarung, die am 02.05.2007 zwischen ABI und den Konsumentenschutzverbänden abgeschlossen wurde.

Bei Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung hingegen, die mit juristischen Personen – unabhängig von der Zweckbestimmung - abgeschlossen wurden bzw. bei Darlehensverträgen mit variabler Verzinsung, die mit natürlichen Personen für einen anderen Zweck als für den Kauf, Bau, Umbau von Gebäudeeinheiten für Wohnzwecke oder für die Ausübung von beruflichen Tätigkeiten von Seiten physischer Personen abgeschlossen wurden, wird dem Darlehensnehmer die Möglichkeit eingeräumt – unter Einhaltung einer Vorankündigungsfrist von 45 Kalendertagen und unter der Voraussetzung, dass der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt seiner Vorankündigung sämtliche Verpflichtungen, die aus gegenständlichem Vertrag erwachsen, erfüllt hat - vorzeitige teilweise oder vollständige Rückzahlungen zu den Zinsanpassungsterminen durchzuführen gegen Bezahlung einer Pönale in der Höhe von maximal 1,00 Prozent, bezogen auf den rückbezahlten Betrag.

Bei Darlehensverträgen mit fixer Verzinsung hingegen, die mit juristischen Personen – unabhängig von der Zweckbestimmung - abgeschlossen wurden bzw. bei Darlehensverträgen mit fixer Verzinsung, die mit natürlichen Personen für einen anderen Zweck als für den Kauf, Bau, Umbau von Gebäudeeinheiten für Wohnzwecke oder für die Ausübung von beruflichen Tätigkeiten von Seiten physischer Personen abgeschlossen wurden, wird dem Darlehensnehmer die Möglichkeit eingeräumt - unter Einhaltung einer Vorankündigungsfrist von 45 Kalendertagen und unter der Voraussetzung, dass der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt seiner Vorankündigung sämtliche Verpflichtungen, die aus gegenständlichem Vertrag erwachsen, erfüllt hat - vorzeitige teilweise oder vollständige Rückzahlungen zu den Zinsanpassungsterminen durchzuführen gegen Bezahlung einer Pönale in der Höhe von maximal 0,5 Prozent pro Halbjahr, bezogen auf die Restlaufzeit und berechnet auf den rückbezahlten Betrag.

Höchstfristen für die Auflösung der Vertragsverbindung:

Sobald der Darlehensnehmer die für die vorzeitige Tilgung nötigen Beträge bezahlt hat, wird die Bank die Vertragsverbindung in spätestens 30 Tagen auflösen.

BESCHWERDEN UND MOEGlichkeit ZUR AUSSERGERICHTLICHEN BEILEGUNG DER STREITFAELLE

Die Beschwerdestelle überprüft jede an die Bank gerichtete Beschwerde, die in Bezug auf deren Verhalten oder Unterlassung von den Kunden schriftlich, sofern klar identifizierbar, eingereicht wurde.

Die Beschwerden sind der Beschwerdestelle der Bank (Adresse: HYPO TIROL BANK ITALIEN AG, Schlachthofstraße 30/A, 39100 Bozen, E-Mail: bank@hypotirolo.it) zu übermitteln. Die Beschwerdestelle wird den Antrag innerhalb von 30 Tagen ab dem Tag des Eingangs der Beschwerde bearbeiten.

Ist der Kunde mit der Antwort nicht einverstanden oder erhält er keine Antwort innerhalb von 30 Tagen, kann er - bevor er ein Gerichtsverfahren einleitet - die Angelegenheiten zur Urteilsfindung dem Banken- und Finanzschiedsrichter „Arbitro Bancario Finanziario (ABF)“ unterbreiten und zwar für Streitfälle, die Bank- und Finanzgeschäfte sowie Bank- und Finanzdienstleistungen (zum Beispiel Kontokorrente, Darlehen, Privatkredite) bis zu 100.000 EUR betreffen, falls der Kunde einen Geldbetrag einfordert, und für Streitfälle, die die Feststellung von Rechten, Pflichten und Befugnissen zum Gegenstand haben, unabhängig vom Wert der Verbindung, auf die sie sich beziehen. Informationen, wie man sich an diese Stelle wendet, liefert die Homepage www.arbitrobancariofinanziario.it, die Filiale der Banca d'Italia und die Bank.

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

- ein Schlichtungsverfahren beim Conciliatore Bancario Finanziario (ADR) einreichen, um eine Einigung zu finden, siehe dazu www.conciliatorebancario.it;

oder:

- vor Einbeziehen einer richterlichen Behörde und wie lt. Legislativdekret Nr. 28 vom 04.März 2010, ein Schlichtungsverfahren bei einer Vermittlungsstelle, welche im entsprechenden Register beim Justizministerium eingetragen ist (www.giustizia.it), einreichen.

Im Falle von Streitfällen in Bezug auf Wertpapierdienstleistungen und –geschäften kann der Kunde:

- Rekurs beim Bankjury-Ombudsman (Ombudsman-Giurì Bancario) bei der Banken- und Finanzschlichtungsstelle einreichen. Anfrage an folgende Adresse: Via delle Botteghe Oscure 54, 00186 Rom, Fax 06/67482251, E-Mail: segreteria@ombudsmanbancario.it.
- Rekurs an die "Camera di Conciliazione ed Arbitrato" bei der Consob einreichen

Begriffserklärung

Schuldübernahme	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet, die Schuld dem Gläubiger zu zahlen. Im Falle des Darlehens verpflichtet sich der Erwerber der Liegenschaft, die durch Hypothek belastet ist, dem Gläubiger die Restschuld zu zahlen, die er übernimmt.
Ersatzsteuer	Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des Darlehensbetrages im Falle des Erwerbs, des Baus, Sanierung der Immobilie.
Hypothek	Garantie auf einer Immobilie. Ist der Schuldner nicht in der Lage die Schuld zu zahlen, kann der Gläubiger die Zwangsvollstreckung und den Verkauf herbeiführen.
Kreditbearbeitung	Verfahren und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens erforderlich sind.
Parameter der Indexierung (für variabel verzinsten Darlehen)/ Bezugsparameter (für Darlehen mit Fixzinssatz)	Marktparameter oder geldpolitische Größe als Bezugsgröße für die Ermittlung des Zinssatzes.
Schätzung	Schätzgutachten, das den Wert der Pfandimmobilie festlegt.
Tilgungsplan	Plan für die Rückführung des Darlehens unter Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Raten (Kapitalquote, Zinsquote), errechnet gemäß dem vertraglich festgelegten Zinssatz.
„französischer“ Tilgungsplan	Ist der in Italien am häufigsten verwendete Tilgungsplan. Die Rate umfasst eine ansteigende Kapitalquote und eine fallende Zinsquote. Zu Beginn werden vor allem Zinsen gezahlt, so wie das Kapital zurückbezahlt wird, vermindert sich die Zinsquote und erhöht sich die Kapitalquote.
„italienischer“ Tilgungsplan	Während der gesamten Tilgungsphase bleibt die Kapitalquote stets gleich und die Zinsquote verringert sich mit der Zeit.
Kapitalquote	Teil der Rate, der aus dem Betrag der zurückgezählten Finanzierung besteht.
Zinsquote	Teil der Rate, die aus den angefallenen Zinsen besteht.
Gleichbleibende Rate	Die Summe aus der Kapital- und Zinsquote bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich.
Ansteigende Rate	Die Summe aus der Kapital- und Zinsquote erhöht sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.
Abnehmende Rate	Die Summe aus der Kapital- und Zinsquote reduziert sich mit dem Anstieg der Anzahl der gezahlten Raten.
Endfällige Kapitalrückzahlung	Das gesamte Kapital wird am Ende der Laufzeit zurückgezahlt. Während der Laufzeit fallen nur Zinsraten an.
Spread/Aufschlag	Aufschlag auf den Bezugs- oder Indexierungsparameter.
Jährliche globale Effektivzinssatz – Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Gibt die Gesamtkosten des Darlehens auf Jahresbasis an und zwar ausgedrückt in Prozenten bezogen auf den Betrag der gewährten Finanzierung. Er umfasst den Zinssatz und die anderen Kostenpunkte, z.B. die Bearbeitungsgebühr und die Spesen für die Fälligkeitsanzeige der Raten. Einige Spesen, wie etwa die Notarskosten sind nicht enthalten.
Jährlicher Nominalzinssatz	Ein in Prozent ausgedrücktes Verhältnis zwischen dem Zins (als Entgelt für das geliehene Kapital) und dem geliehenen Kapital.
Verzugszinssatz	Erhöhung des Zinssatzes für den Fall der verspäteten Ratenzahlung.
Durchschnittlicher globaler Effektivzinssatz - Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Zinssatz, der alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht wird, wie im Wuchergesetz vorgesehen. Um festzustellen, ob der Zinssatz verbotenen Zinswucher darstellt, muss unter den veröffentlichten effektiven Globalzinssätzen der für das Darlehen zutreffende ausgewählt, um die Hälfte erhöht und geprüft werden, ob der von der Bank verlangte Zins nicht höher ist.