DIE LEITFÄDEN
DER BANCA D'ITALIA

L'ECONOMIA PER TUTTI
BANCA D'ITALIA PER LA CULTURA FINANZIARIA

EIN EIGENHEIM KAUFEN
DAS HYPOTHEKARDARLEHEN
in einfachen Worten

Banca d'Italia
Via Nazionale, 91
00184 Roma
Tel. +39 06 47921
PEC: bancaditalia@pec.bancaditalia.it
e-mail: email@bancaditalia.it

ISSN 2499-0388 (Druck)
ISSN 2499-037X (online)

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

Hypothekardarlehen

Dieser Leitfaden befasst sich mit der häufigsten Form des Immobilienkredits für Verbraucher: dem Hypothekardarlehen. Das Hypothekardarlehen ist eine mittel- bis langfristige Finanzierung mit einer Laufzeit von generell 5 bis 30 Jahren. Normalerweise bekommt der Kunde die gesamte Summe ausgezahlt und zahlt sie dann im Laufe der Zeit in festgelegten oder variablen Raten zurück. Das Darlehen dient dazu, eine Immobilie – insbesondere ein Eigenheim – zu kaufen, zu bauen oder zu renovieren. Es kann aber auch genutzt werden, um ein für denselben Zweck bereits bestehendes Darlehen zu ersetzen oder zu refinanzieren. Es wird „Hypothekardarlehen" 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 Hypothekardarlehen ist das wesentliche Instrument zum Kauf Ihres Eigenheims.

Was Sie in diesem Leitfaden finden

? Wie wähle ich mein Hypothekardarlehen _____ 4

i Verschiedene Arten von Hypothekardarlehen _____ 6

Was kostet ein Hypothekardarlehen _____ 8

Wie entscheide ich mich _____ 11

Vor der Unterzeichnung _____ 14

! Ein großes finanzielles Engagement: Was zu beachten ist _____ 17

Fragen? Beschwerden? Das können Sie tun! _____ 21

Das Darlehen von A bis Z _____ 22

Meine Rechte _____ 28

MemoDarlehen _____ 31

Wie wähle ich mein Hypothekardarlehen

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. Zu diesem Zweck prüft der Intermediär die **Kreditwürdigkeit** (> Das Hypothekardarlehen von A bis Z) des Kunden.

Wie viel Geld kann ich beantragen?

Die Darlehenssumme richtet sich nach der Kreditwürdigkeit des Kunden und dem Wert der zu kaufenden Immobilie. Normalerweise vergibt der Intermediär höchstens 80% des Immobilienwertes, der durch das **Gutachten** (> Das Hypothekardarlehen von A bis Z) eines unabhängigen Sachverständigen festgestellt wird.

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

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 überschreiten. 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 **Allgemeinen Infoblatt** (> Das Hypothekardarlehen von A bis Z) aufgeführt, das die wichtigsten Merkmale des angebotenen Produkts enthält. Sie erhalten es beim Intermediär oder können es sich von seiner Webseite herunterladen. Bei der Berechnung der Gesamtkosten sind schließlich Notarkosten und Steuern zu bedenken, die allerdings nur einmal, nämlich bei Unterzeichnung des Kaufvertrags, fällig werden.

Welche Laufzeit empfiehlt sich für mich?

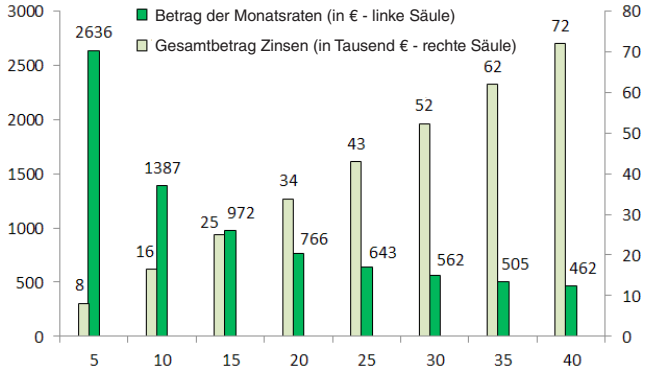
Die Laufzeit des Darlehens, die zwischen Kunde und Intermediär ausgehandelt und dann vertraglich festgelegt wird, ist eines der Elemente, die sich auf die Höhe der Raten auswirken. Jede Rate besteht aus einem Kapitalanteil und einem Zinsanteil. Bei gleicher Darlehenssumme und gleichem **Zinssatz** (> 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. Das wird am folgenden Beispiel deutlich.

Beispiel

Betrachten wir ein Darlehen über 150.000 Euro mit einem Festzins von 2,1%.

Bei einer Laufzeit von 20 Jahren beträgt jede Monatsrate 766 Euro und die Zinsen insgesamt 34.000 Euro.

Bei einer Laufzeit von 40 Jahren ist die Monatsrate niedriger (462 Euro), die Gesamtsumme der gezahlten Zinsen hingegen höher (72.000 Euro).



Verschiedene Arten von Hypothekardarlehen

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 den Vorteil eines festen Zinses verlangt der Intermediär oft Konditionen, die weniger günstig sind als bei Darlehen mit variablem Zins.

Darlehen mit variablem Zins

In bestimmten Abständen kann der Zinssatz im Vergleich zum Ausgangszins variieren. Er folgt dabei dem Auf und Ab einer Bezugsgröße, die meist auf dem Geld- und Kapitalmarkt festgelegt wird.

Das Hauptrisiko besteht in einem Anstieg der Raten. Dabei sollte beachtet werden, dass ein Zinsanstieg sich auf länger laufende Darlehen stärker auswirkt.

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 kann sich von fest zu variabel (oder umgekehrt) wandeln. Dies kann innerhalb bestimmter Fristen und/oder zu vertraglich festgelegten 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.

Bezugsgröße und Spread

Der Zinssatz richtet sich nach Bezugsgrößen, die auf den Geld- und 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 Hypothekardarlehen

Beim Überschlagen der Gesamtkosten eines Hypothekar darlehens 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 der vergebenen Darlehenssumme.

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

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

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** (> 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 den Abschluss einer Lebensversicherung, so muss er eine vom Kunden vorlegte oder selbständig auf dem Markt aufgetane Police akzeptieren, ohne nachträglich die Kreditbedingungen zu ändern, sofern der Versicherungsschutz mit einem von der Bank angebotenen Produkt vergleichbar ist. Wenn der Kunde bereit ist, eine vom Intermediär angebotene Versicherung abzuschließen, so muss er über den Betrag der Provision informiert werden, die der Intermediär dafür von der Versicherungsgesellschaft kassiert. Wichtig ist dabei, auf die Kosten der Police zu achten: Die vom Intermediär angebotene könnte teurer sein als andere Angebote auf dem Markt.
- 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.
- die jährliche Bearbeitungsgebühr und Inkassogebühren pro Rate (die vollständige Liste der Spesen ist auf dem Allgemeinen 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. Er sollte sorgfältig studiert werden.

Der Plan enthält die ausgezahlte Gesamtsumme, den Betrag der einzelnen Raten, das Datum, zu dem die Schuld komplett 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 einer festen Monatsrate 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 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.

Bei Darlehen mit einem festen Zins über die gesamte Laufzeit und solchen mit **aufgeschobener Rückzahlung der Zinsen** (> Das Darlehen von A bis Z) enthält der **Standardisierte Europäische Informations-prospekt PIES** (> Das Darlehen von A bis Z) eine Tilgungstabelle. Nach Unterzeichnung des Vertrags ist es jederzeit möglich, vom Darlehensgeber kostenlos eine solche auf den neuesten Stand gebrachte Tabelle zu erhalten. Diese wird dem Kunden aber mindestens einmal jährlich ausgehändigt.

Beispiel

Betrachtet sei noch einmal ein Darlehen über 150.000 Euro mit einem festen Zinssatz von 2,1% und einem zwanzigjährigen Tilgungsplan mit monatlichen Raten.

Die Rate beträgt wiederum 766 Euro über die gesamte Laufzeit. Während bei der ersten Rate die Kapitalquote 503 Euro und die Zinsquote 263 Euro beträgt, beträgt bei der letzten Rate die Kapitalquote 765 Euro und die Zinsquote 1 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 Allgemeine Infoblatt an, auf dem jeder Intermediär verpflichtet ist, alle Merkmale der angebotenen Darlehen zu erläutern.

Vergleichen Sie die Angebote verschiedener Intermediäre

Die Zinssätze und Konditionen verschiedener Intermediäre können sich beträchtlich voneinander unterscheiden.

Die Intermediäre, die über eine Webseite verfügen, veröffentlichen dort den Leitfaden und das Allgemeine Infoblatt: Sie können die Angebote also in aller Ruhe vergleichen.

Im Internet gibt es auch spezielle Suchmaschinen, die Ratgeber anbieten und Ihnen das Darlehen empfehlen, das am besten auf Sie 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 dem Allgemeinen Infoblatt anzugeben.

Der TAEG gibt die Gesamtkosten des Darlehens an: Er enthält 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 oder gemischtem Zins ist die Angabe des TAEG ein reines Gedankenspiel.

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

Die Angaben des Allgemeinen Infoblattes sind nach einem standardisierten Schema aufgeführt.

Aufgrund Ihrer persönlichen Situation können Sie jedoch auch andere Konditionen aushandeln. Nachdem der Kunde den Intermediär über seine Bedürfnisse, seine finanzielle Situation und seine Präferenzen informiert hat, legt dieser ihm kostenlos den sogenannten PIES (Prospetto Informativo Europeo Standardizzato – Standardisierter Europäischer Informationsprospekt) vor, der alle Angaben des Kunden enthält, die für einen Vergleich verschiedener Kreditangebote auf dem Markt nötig sind.

Der PIES muss dem Kunden rasch – und in jedem Fall bevor er durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist – ausgehändigt werden.

Auch die auf die Situation und Bedürfnisse des Kunden zugeschnittenen Vertragsbedingungen müssen in einem standardisierten Format aufgeführt sein.

Achtung!

Vor Abschluss des Kreditvertrags hat der Kunde das Recht auf eine mindestens siebentägige **Bedenkzeit** (> Das Darlehen von A bis Z), um verschiedene Angebote zu vergleichen, ihre Folgen abzuwägen und eine gut informierte Entscheidung zu treffen.

Die sieben Tage beginnen mit dem Erhalt eines bindenden Angebots des Intermediärs. Während dieser Zeit ist der Intermediär an sein Angebot gebunden: Der Kunde kann es jederzeit annehmen. Das Angebot muss zusammen mit dem PIES ausgehändigt werden, falls dieser dem Kunden nicht bereits vorgelegt wurde oder sich die Bedingungen des Angebots von einem vorher vorgelegten PIES unterscheiden.

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)
- Steuererspamis, die aufgrund der im Tilgungsplan angegebenen Zusammensetzung der Raten (in Kapital- und Zinsquote) variieren kann

Bitten Sie um Erläuterungen zu Ihrem Angebot

Vor Abschluss des Kreditvertrags und während der gesamten Bedenkzeit können Sie sich an den Intermediär wenden und sich kostenlos die vorvertraglichen Unterlagen, die wichtigsten Merkmale des Angebots sowie mögliche Folgen eines Vertragsabschlusses (finanzielle Verpflichtungen und Konsequenzen bei nicht erfolgten Zahlungen) erläutern lassen. Dies soll Ihnen helfen abzuwägen, ob das Angebot Ihren Bedürfnissen und Ihrer finanziellen Situation angemessen ist.

Bitten Sie um Beratung

Oft bieten Intermediäre eine Beratung an, bei der sie dem Kunden auf ihn persönlich zugeschnittene Ratschläge zum Abschluss eines Kreditvertrags oder zu damit verbundenen Dienstleistungen erteilen. Vor der Beratung muss der Intermediär dem Kunden mitteilen, worin diese besteht und ob sie mit Kosten verbunden ist. Die Kosten gehen in den TAEG ein, wenn die Beratung eine Voraussetzung dafür ist, den Kredit zu bestimmten Bedingungen zu erhalten, also wenn es das gleiche Darlehen auch ohne Beratung, aber dann zu anderen Bedingungen gibt.

Vor der Unterzeichnung

Vorlage von Informationen und Dokumenten 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 folgt einer eigenen Prozedur, doch im Allgemeinen beziehen sich die angeforderten Dokumente auf folgende Informationen:

- personenbezogene Daten wie Alter, Wohnsitz, Personenstand, eventuelle Vermögensvereinbarungen zwischen Ehe- oder Lebenspartnern
- Informationen zur Einkommensstärke
  - Angestellte müssen eine Dienstalterbestätigung des Arbeitgebers, mindestens einen Lohnzettel, in diesem Fall den letzten, sowie eine Kopie des CUD (oder Modell 730 oder Unico) vorlegen
  - Selbständige oder Freiberufler müssen die letzten Einkommenssteuererklärungen, einen Auszug aus der Handels-, Industrie- und Handwerkskammer und Freiberufler außerdem eine Bescheinigung der Eintragung ins Berufsregister vorlegen
- Informationen zur Immobilie wie Kopie des Vorvertrags („compromesso"), Lageplan bzw. Grundriss, Wohnbarkeits bescheinigung, vorausgegangener Kaufvertrag oder Erbfolge erklärung.

Im Allgemeinen Infoblatt sind die Informationen und Dokumente aufgeführt, die der Verbraucher zur Bestimmung seiner Kreditwürdigkeit vorzulegen hat, sowie das Datum, bis zu dem dies geschehen muss.

Vorlage der Sicherheiten

Die Sicherheit, die der Intermediär normalerweise 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. Eine mit Hypothek belastete Immobilie zu verkaufen kann möglicherweise schwierig sein.

Der Finanzier kann neben der Hypothek auch andere Sicherheiten verlangen, zum Beispiel wenn der Kunde im Verhältnis zur Höhe der Raten relativ wenig verdient, wenn er keine feste Arbeit hat oder wenn das beantragte Darlehen 80% des Immobilienwertes übersteigt. Besonders verbreitet sind dabei **Bürgschaften** (> Das Darlehen von A bis Z). Der Bürge garantiert mit seinem gesamten Vermögen für die vollständige Rückzahlung des Darlehens.

Achtung!

Wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten, die noch nicht gebaut ist, achten Sie darauf, dass die Finanzgarantie, die Ihnen für die eventuelle Erstattung der geleisteten Anzahlung zusteht, von einer Bank, einer Versicherung oder einem anderen zugelassenen Subjekt abgegeben wird.

Auf der Webseite der Banca d'Italia finden sich spezifische normative Erläuterungen und Hinweise zum Thema der finanziellen Garantien sowie eine Liste aller Subjekte, die wegen unerlaubter Abgabe von Garantien angezeigt wurden.

http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/index.html

http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Allegato_GARANZIE.pdf

http://www.notariato.it/sites/default/files/Le_guide_per_il_cittadino_Acquisto_in_costruzione_set_l4.pdf

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, steht im Allgemeinen Infoblatt.

Der Kunde hat das Recht, den Notar auszuwählen.

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

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 (> https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Crediti-alle-persone/Mutui/Mutui.aspx?LinkFrom=Consumatori).

Informationen zu anderen Finanzierungsformen finden Sie auf der Webseite der Regierung zum Eigenheim http://www.casa.governo.it/guida.html

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 ausreicht. Während der Laufzeit des Darlehens können unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die neue Ausgaben erfordern (Kosten für Gesundheit, Haus, Kinder) oder das Einkommen mindern (Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Krankheit).

Vor jeder Beantragung eines Darlehens oder Kredits sollten Sie sorgfältig überlegen, ob Sie sich nicht zu sehr verschulden. Außerdem sollte bedacht werden, dass das Darlehen nach Unterzeichnung des Vertrags in diversen digitalen Kreditdatenbanken registriert wird, etwa in der sogenannten **Risikozentrale** (> Das Darlehen von A bis Z) der Banca d'Italia. Die in diesem Archiv gespeicherten Daten können von allen Banken und anderen Finanzgesellschaften eingesehen werden. Auch der Kunde hat das Recht zu erfahren, welche Informationen in der Risikozentrale unter seinem Namen gespeichert sind. Der Zugang zu den Daten ist kostenfrei und kann – auch online – schnell und sicher durchgeführt werden (https://www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/accesso-cr/).

Stellen Sie sicher, dass Sie keinen Wucherzins akzeptieren

Bei Unterzeichnung des Vertrags darf der Zins die Schwelle zum **Wucher** (> Das Darlehen von A bis Z) nicht überschreiten. Dieser wird auf der Basis des **Mittleren Gesamteffektivzinses TEGM** (> Das Darlehen von A bis Z) definiert und auf der Webseite der Banca d'Italia Webseite veröffentlicht (> www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/compiti-vigilanza/tegm/index.html).

Sieht der Vertrag bei der Unterzeichnung 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

Ist der Kunde mit der (vollständigen oder partiellen) Zahlung einer Rate mehr als 30 Tage im Verzug, informiert ihn der Intermediär über mögliche

Folgen (wie etwa die Auferlegung von Verzugszinsen oder den Verlust des Eigentumsrechts der mit Hypothek belegten Immobilie) und Hilfsmaßnahmen (wie etwa staatliche oder per Selbstregulierung beschlossene Maßnahmen).

Die Verzugszinsen werden auf den bereits geschuldeten Betrag aufgeschlagen.

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
- eine einzige Rate mit einer Verspätung von über 180 Tagen bezahlt wird
- 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.

Eine weitere Folge von nicht erfolgten oder verspäteten Zahlungen ist, dass diese in der Risikozentrale der Banca d'Italia und in den anderen, privat geführten Kreditdatenbanken (z.B. CRIF) gespeichert werden. Bei schweren Fällen von Nichterfüllung der Vertragspflichten kann der Kunde in diesen digitalen Systemen als **zahlungsunfähig** (> Das Darlehen von A bis Z) eingestuft werden. Das kann die Möglichkeiten einschränken, in Zukunft Kredite zu erhalten.

Achten Sie auf mögliche Folgen bei Nichterfüllung des Vertrags!

Bei Unterzeichnung des Vertrags können sich Bank und Kunde mithilfe einer besonderen Klausel – dem sogenannten **Patto Marciano** (> Das Darlehen von A bis Z) – darauf einigen, dass die Bank bei Nichtbezahlung einer Summe, die 18 Monatsraten entspricht, die als Sicherheit dienende Immobilie oder den Erlös ihres Verkaufs erhält, ohne dazu ein Gerichtsverfahren anstrengen zu müssen. Übersteigt der Wert der Immobilie (der – im Falle einer Überlassung an den Kreditgeber – von

einem unabhängigen, einvernehmlich zu ernennenden Sachverständigen geschätzt wird) bzw. der Erlös ihres Verkaufs die Restschuld, erhält der Kunde die Differenz.

Mit der Übertragung der Immobilie oder des Verkaufserlöses an den Kreditgeber erlischt die gesamte Schuld des Kunden, selbst wenn der Wert der übertragenen Immobilie (oder des Verkaufserlöses) unter dem Wert der Restschuld liegt.

Der Kreditgeber kann den Vertragsabschluss nicht von der Unterzeichnung der genannten Klausel abhängig machen. Enthält der Vertrag die Klausel, hat der Kunde das Recht auf den kostenlosen Beistand eines Beraters, um abschätzen zu können, ob der den Pakt enthaltende Vertrag vorteilhaft für ihn ist.

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.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, einem Kunden in Schwierigkeiten entgegenzukommen:

1) vollständige oder partielle Refinanzierung des Darlehens
2) Änderung der Bedingungen des Kreditvertrags wie etwa:
   a) Verlängerung der Vertragsdauer
   b) Änderung der Vertragstypologie; bei einem Vertrag, bei dem mit jeder Rate Kapital und Zinsen zurückgezahlt werden, kann zum Beispiel vereinbart werden, dass für eine bestimmte Zeit nur die Zinsen zurückgezahlt werden
   c) vollständiger oder partieller Aufschub der Raten
   d) **Neuverhandlung** (> Das Darlehen von A bis Z) des Zinssatzes
   e) vorübergehende Aussetzung der Ratenzahlungen.

Es ist 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 Betrag zu tilgen, den der neue 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 ursprüngliche Intermediär darf die Übertragung des Darlehens nicht verhindern oder erschweren. Der Kunde muss auch keine 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 vorgesehenen Fällen ist es möglich, öffentliche Gelder zu erhalten

- aus dem Vorsorgefonds gegen Wucher
- aus dem Solidaritätsfonds für Opfer des Wuchers
- aus dem Solidaritätsfonds für Opfer von Darlehens aufhebungen

Fragen? Beschwerden? Das können Sie tun!

Für alle Informationen können Sie sich an das Call Center Ihrer 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 60 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 (> https://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. Dies ist kostenfrei und ohne Rechtsbeistand möglich.

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

Berichte können auch online eingereicht werden: Informationen dazu finden Sie auf der Webseite der Banca d'Italia: www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/esposti/index.html.

Das Darlehen von A bis Z

> Allgemeines Infoblatt zu Immobilienkrediten für Verbraucher

Infoblatt, das Intermediäre ihren Kunden zur Verfügung stellen, wenn sie ihnen Vertragsangebote für Immobilienkredite vorlegen. Es enthält Informationen über den Intermediär, die Vertragsbedingungen und die wichtigsten Merkmale der Finanzierung.

> Aufgeschobene Rückzahlung der Zinsen

Von aufgeschobener Rückzahlung spricht man, wenn die Zinsen nicht mit den Raten gezahlt, sondern auf die Restschuld aufgeschlagen werden.

> Bedenkzeit

Zeit von mindestens sieben Tagen, die dem Kunden zusteht, um verschiedene Angebote vergleichen, ihre Folgen abwägen und eine gut informierte Entscheidung treffen zu können. Die sieben Tage beginnen mit Erhalt eines bindenden Angebots des Intermediärs.

> Bürgschaft

Selbstverpflichtung, dem Gläubiger die Rückzahlung 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 der Steuergesetzgebung 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.

> Fremdwährungskredit

Besteht das Darlehen in einer Fremdwährung, hat der Kunde ein Recht auf Umwandlung in die Währung, in der er den Hauptteil seines Einkommens bezieht, oder in die Währung, die gesetzliches Zahlungsmittel in dem EU-Staat ist, in dem er zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe seinen Wohnsitz hatte oder in dem er zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Umwandlung seinen Wohnsitz hat. Dieses Recht kann beansprucht werden, wenn der Wechselkurs um 20 Prozent oder mehr von dem Kurs abweicht, der bei Vertragsabschluss galt. Für die Inanspruchnahme des Umwandlungsrechts kann dem Kunden, falls dies vertraglich vorgesehen ist, eine Einmalzahlung in Rechnung gestellt werden. Auch ein in Euro vergebenes Darlehen kann als „Fremdwährungskredit" gelten, wenn der Kunde bei Vertragsabschluss den Hauptteil seines Einkommens in einer anderen Währung bezieht oder seinen Wohnsitz in einem EU-Land hat, in dem der Euro nicht gesetzliches Zahlungsmittel ist.

> Gutachten

Bericht eines vom Intermediär beauftragten Sachverständigen zur Wertbestimmung der Immobilie, auf die die Hypothek aufgenommen werden soll.

> Hypothek

Grundpfandrecht auf ein bestimmtes Gut, normalerweise eine Immobilie. Der Eigentümer, der das Darlehen angefordert hat, kann in der mit Hypothek belegten Immobilie wohnen, sie vermieten oder verkaufen. Ist der Schuldner nicht imstande, seine Schuld zurückzuzahlen, kann der Gläubiger die Enteignung der Immobilie erreichen und sie verkaufen lassen, um mit dem Erlös seine Ansprüche zu befriedigen.

> Kosten für das Prüfverfahren

Kosten für die Vorgänge und Formalitäten, die zur Vergabe eines Darlehens nötig sind. Üblicherweise lässt sich der Intermediär diese Kosten vom Kunden erstatten.

> Kreditwürdigkeit

Bevor der Intermediär einen Kreditvertrag abschließt oder sich auf ein Angebot festlegt, prüft er eingehend die Kreditwürdigkeit des Kunden, also

seine Fähigkeit, das Darlehen tatsächlich zurückzuzahlen. Diese Bewertung erfolgt anhand ausreichender, verhältnismäßiger und angemessen überprüfter Informationen über die ökonomische und finanzielle Situation des Kreditnehmers, die dieser selbst oder mithilfe eines Kreditintermediärs vorlegt, die aber auch aus Datenbanken stammen können. In letzterem Fall muss der Finanzier dies dem Kunden vorher mitteilen.

> Neuverhandlung

Vereinbarung, bei der sich Kunde und Intermediär verständigen, eins oder mehrere Elemente des ursprünglichen Vertrags – etwa die Laufzeit des Darlehens, das Indexierungssystem, die Bezugsgröße, den Spread oder die Darlehensgebühren – zu verändern.

> Notarielles Gutachten

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

> Patto Marciano

Klausel, die bei Unterzeichnung des Vertrags vereinbart werden kann. Bank und Kunde einigen sich dabei, dass die Bank bei Nichtbezahlung einer Summe, die 18 Monatsraten entspricht, die als Sicherheit dienende Immobilie oder den Erlös ihres Verkaufs erhält, ohne dazu ein Gerichtsverfahren anstrengen zu müssen. Übersteigt der Wert der Immobilie (der von einem unabhängigen Sachverständigen geschätzt wird) bzw. der Erlös ihres Verkaufs die Restschuld, zahlt die Bank dem Kunden die Differenz aus. Der Kreditgeber kann den Vertragsabschluss nicht von der Unterzeichnung der genannten Klausel abhängig machen und muss den Kunden über ihre Vor- und Nachteile aufklären.

> PIES (Prospetto Informativo Europeo Standardizzato – Standardisierter Europäischer Informationsprospekt)

Dokument mit auf den Kunden zugeschnittenen Informationen zum Darlehen, die für einen Vergleich verschiedener Kreditangebote auf dem Markt nötig sind. Nachdem der Kunde den Intermediär über seine Bedürfnisse, seine finanzielle Situation und seine Präferenzen informiert hat, legt dieser ihm den PIES vor. Dies muss kostenlos geschehen,

zeitnah und in jedem Fall bevor er durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist. Die Vertragsinhalte müssen mit den zuvor im PIES enthaltenen Informationen übereinstimmen.

> Portabilität

Geschäft, das es dem Kunden erlaubt, sein ursprüngliches Darlehen zu tilgen, indem er für den zu zahlenden Restbetrag ein neues Darlehen bei einem anderen Intermediär beantragt. Er braucht dafür nicht die Zustimmung des ursprünglichen Intermediärs. Es ist gesetzlich vorgesehen, dass die Kündigung des alten Vertrags und die Gewährung des neuen vollkommen kostenfrei sein müssen.

> Rate

Periodisch erfolgende Zahlung, mit welcher der Kunde in einem vertraglich festgelegten Rhythmus (monatlich, viertel- oder halbjährlich) den geliehenen Betrag zurückzahlt. Die Rate besteht normalerweise aus einer Kapitalquote, mit der der geliehene Betrag zurückgezahlt wird, und einer Zinsquote, also den Darlehenszinsen.

> Risikozentrale

Von der Banca d'Italia verwaltete Datenbank, die durch obligatorische Meldungen der Finanzintermediäre gespeist wird und alle vergebenen Kredite über 30.000 Euro enthält. Wird ein Kunde aufgrund von schwerer Nichterfüllung seiner Vertragspflichten als zahlungsunfähig eingestuft, werden in der Risikozentrale auch seine Kredite unter 30.000 Euro gespeichert.

Alle Intermediäre können die in der Datenbank enthaltenen Informationen einsehen und sich so ein Gesamtbild aller Kredite machen, die – nicht nur italienische – Banken und Finanzgesellschaften einem Kunden zugestanden haben. Dabei sind sowohl Finanzierungen aufgeführt, die regelmäßig bedient werden, als auch solche, die nicht oder verspätet zurückgezahlt wurden. Auch der Kunde hat das Recht zu erfahren, welche Informationen in der Risikozentrale unter seinem Namen gespeichert sind. Der Zugang zu den Daten ist kostenfrei und kann - auch online - schnell und sicher durchgeführt werden (https://www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/accesso-cr/).

Die in der Risikozentrale gespeicherten Daten sind vertraulich.

> Spread

Differenz zwischen einer Bezugsgröße (zum Beispiel Euribor oder Eurirs) und dem mit dem Kunden vereinbarten Zinssatz.

> TAEG - Jährlicher Gesamteffektivzins

Gibt die jährlichen Gesamtkosten für das Darlehen an und wird als Prozentsatz des vergebenen Darlehensbetrags ausgewiesen. Umfasst den Zinssatz und alle anderen Spesenposten wie Kosten für das Prüfverfahren, Inkassogebühren, Steuern und Zusatzleistungen, die notwendig sind, um einen Kredit zu erhalten oder zu bestimmten Konditionen zugesprochen zu bekommen (etwa eine Versicherungspolice). Dazu gehören auch – in den gesetzlich erlaubten Fällen – die Kosten einer Kontoeröffnung und -führung, soweit diese eine Voraussetzung dafür sind, den Kredit zu bestimmten Bedingungen zu erhalten. Bei einem variablen Zinssatz stellt der TAEG eine rein hypothetische Größe dar, die sich durch die Entwicklung der Bezugsgrößen ändern kann.

Der TAEG umfasst auch die Kosten zur Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie. Nicht eingeschlossen sind Notarkosten und eventuell auferlegte Bußgelder wegen Nichterfüllung von Vertragspflichten.

> 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 bestimmte Kategorien von Kreditgeschäften (wie Eröffnung eines Girokontos, persönliche Kredite, Leasing, Factoring, Hypothekardarlehen) verlangt hat. Der TEGM für jede Kategorie und der entsprechende Wucherzins werden alle drei Monate vom Wirtschafts- und Finanzministerium bekanntgegeben und auf der Webseite der Banca d'Italia sowie auf Schildern in den Geschäftsräumen des Intermediärs und auf seiner Webseite veröffentlicht.

> Tilgung

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

> 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 so hohen Zinsen zu verleihen, dass eine Rückzahlung sehr schwer, wenn nicht unmöglich ist, und die daher als rechtswidrig gelten. Die Schwelle des Wucherzinses ist der Wert, ab dem ein Zins rechtswidrig ist (siehe auch TEGM).

> Zahlungsunfähigkeit

Manchmal können Banken und Finanzintermediäre, die ein Darlehen vergeben haben, nicht mehr davon ausgehen, das Geld zurückzuerhalten, sodass sie den Kunden als zahlungsunfähig einstufen (also als irreversibel unfähig, seine Schuld zu begleichen), auch wenn dies noch nicht gerichtlich bestätigt wurde. Die Feststellung der Zahlungsunfähigkeit ist also das Ergebnis einer Bewertung der allgemeinen finanziellen Situation des Kunden von Seiten der Bank oder des Finanzintermediärs.

> Zinssatz

In Prozenten angegebene Kennzahl der Vergütung (Zinsen), die dem Intermediär für die Auszahlung des Darlehens zusteht. Aus Werbegründen bietet der Intermediär bisweilen für die ersten Monate des Darlehensbereitstellung einen besonders günstigen Zinssatz, den sogenannten „Eingangszins" („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 erhebliche Unterschiede geben. Achten Sie daher genau auf die zeitliche Begrenzung des günstigeren Eingangszinssatzes und die Kriterien, anhand derer der reguläre Zinssatz festgelegt wird.

Meine Rechte

In der Phase der Auswahl haben Sie das Recht,

- sich gratis eine Kopie dieses Leitfadens aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich jederzeit gratis das Allgemeine Infoblatt aushändigen zu lassen und zu behalten
- das Allgemeine Infoblatt und den Leitfaden auch auf der Webseite des Intermediärs einzusehen
- sich kostenlos den PIES aushändigen zu lassen, bevor Sie durch einen Vertrag oder ein Angebot gebunden sind und nachdem Sie den Intermediär über Ihre Bedürfnisse und Prioritäten und über Ihre finanzielle Situation informiert haben
- den PIES vor Vertragsabschluss zu erhalten, wenn es möglich ist, diesen online abzuschließen
- 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 Lebensversicherungspolicen zur Absicherung des Darlehens abzuwägen und gegebenenfalls ein günstigeres Angebot auf dem freien Markt einzuholen
- sich, wenn der Kreditvertrag im Paket mit anderen Finanzprodukten oder –dienstleistungen angeboten oder beworben wird, über die Möglichkeit zu informieren, von den im Paket enthaltenen Verträgen und ihren Wirkungen einzeln zurückzutreten.

Bei Unterzeichnung des Vertrags haben Sie das Recht,

- auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger ein bindendes Angebot zu erhalten, das einen Entwurf des Darlehensvertrags und den PIES umfasst, wenn Ihnen letzterer nicht bereits ausgehändigt wurde oder wenn sich die Eigenschaften des Angebots von denen des zuvor ausgehändigten PIES unterscheiden
- das Kreditangebot mindestens sieben Tage lang zu überdenken. Die Bedenkzeit beginnt mit der Übergabe des für den Intermediär bindenden Angebots an den Kunden. In der Bedenkzeit ist das Angebot für den Intermediär bindend, während der Kunde frei ist, es jederzeit anzunehmen
- sicherzustellen, dass die Vertragsbedingungen nicht ungünstiger ausfallen als die Konditionen, die auf dem Allgemeinen Infoblatt und dem PIES beworben sind
- den Kommunikationskanal zu wählen – digital oder Papier – über den Sie die Mitteilungen des Intermediärs erhalten möchten. Entscheiden Sie sich für den digitalen Kanal, kann der Intermediär Ihnen für Mitteilungen, die Ihnen gesetzlich zustehen, keine Kosten in Rechnung stellen
- sich eine vom Intermediär unterzeichnete Kopie des Vertrags sowie eine Kopie des PIES aushändigen zu lassen. Beide Dokumente sollten Sie aufbewahren. Erfolgt der Vertragsabschluss online, haben Sie das Recht, eine Bestätigung des Vertragsabschlusses, eine Kopie des Vertrags und eine Kopie des PIES zu erhalten.

Solange das Vertragsverhältnis besteht, haben Sie das Recht,

- mindestens einmal pro Jahr periodische Mitteilungen über das Vertragsverhältnis zu erhalten. Binnen der gesetzlich festgelegten Frist von 60 Tagen nach Erhalt der Abrechnung können Sie Einspruch einlegen

- alle Vorschläge des Intermediärs zu Vertragsänderungen rechtzeitig vorher zu erhalten. Dieses Recht ist normalerweise im Vertrag vorgesehen. Im Vorschlag muss die Vertragsänderung begründet sein, kann aber nie den Zins betreffen. Sie können den Vorschlag ablehnen. In diesem Fall müssen Sie das noch geschuldete Kapital zurückzahlen, womit das Vertragsverhältnis endet
- den Vertrag kostenlos und ohne Zahlung von Vertragsstrafen auf einen anderen Intermediär zu übertragen. Dabei handelt es sich um die sogenannte „Portabilität"
- die Vertragsbeziehung in bestimmten, gesetzlich vorgesehenen Fällen auch bei Verspätung einer Ratenzahlung aufrecht zu erhalten, sofern der Verzug 180 Tage nicht überschreitet
- auf Antrag und auf eigene Kosten binnen 90 Tagen eine Liste aller Kontobewegungen der letzten zehn Jahre zu erhalten. Dieser Antrag kann auch nach Tilgung des Darlehens gestellt werden
- vorzeitig alle Darlehen für den Kauf oder die Renovierung von Immobilien, die als Wohnung dienen, ganz oder teilweise – und vollkommen kostenlos, das heißt ohne jegliche Art von Gebühr oder Vertragsstrafe – zu tilgen
- ein in einer Fremdwährung vergebenes Hypothekardarlehen in eine andere Währung zu übertragen, wenn der Wechselkurs um 20 Prozent oder mehr von dem Kurs abweicht, der bei Vertragsabschluss galt; dies ist gesetzlich vorgegeben. Für die Umwandlung des Darlehens kann dem Kunden, falls dies vertraglich vorgesehen ist, eine Einmalzahlung in Rechnung gestellt werden.

Nach Ablauf des Vertragsverhältnisses haben Sie das Recht,

- eine Abrechnung mit allen Kontobewegungen zu erhalten.

MemoDarlehen

- Ich rechne aus, wie hoch mein verfügbares Einkommen nach Abzug meiner festen Kosten ist und wie hoch die Monatsrate des Darlehens maximal sein darf, damit ich sie mir leisten kann, also höchstens ein Drittel des verfügbaren Einkommens.
- Ich überlege, welcher Zinstyp und welche Darlehenslaufzeit sich in Hinblick auf meine aktuelle finanzielle Lage anbieten und bedenke dabei auch, wie sich diese in Zukunft ändern könnte.
- Ich lasse mich dabei von speziellen Suchmaschinen für die Darlehensauswahl unterstützen.
- Ich besorge mir bei den Intermediären den Leitfaden und die Allgemeinen Infoblätter zu Immobiliardarlehen für Verbraucher und studiere in Ruhe die verschiedenen Angebote.
- Ich wähle einige Intermediäre aus und versorge sie mit den Informationen und Dokumenten, die zur Bestimmung meiner Kreditwürdigkeit notwendig sind.
- Ich erhalte den PIES und vergleiche die verschiedenen Angebote, wobei ich sowohl den Zinssatz als auch alle sonstigen Kosten bedenke.
- Ich überlege, 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 der angegebene Zins keinen Wucher darstellt.
- Ich vergleiche die Lebensversicherungspolicen, die mir der Intermediär angeboten hat, mit anderen Angeboten des Marktes.
- Ich wähle den Intermediär. Nach Erhalt des für ihn bindenden Angebots, und bevor ich unterschreibe, bedenke ich das Angebot, das mindestens sieben Tage lang nicht geändert werden darf. Ich kann es aber auch vor Ablauf der sieben Tage annehmen.
- Ich überprüfe, dass die Vertragsbedingungen mit den Angaben des Allgemeinen Infoblattes übereinstimmen und sich nicht von denen des mir ausgehändigten PIES unterscheiden.

Erst jetzt sollte ich unterzeichnen.

Anmerkungen

FINAOSTA
FINANZIARIA REGIONALE
DELLA VALLE D'AOSTA

Ufficio Reclami
Via Festaz, 22 - 11100 Aosta
reclami@finaosta.com
finaosta.ammin@legalmail.it

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

BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Dieser Leitfaden wurde im Oktober 2020 aktualisiert.