

# Das Hypothekendarlehen

*in einfachen Worten*

Die grundlegenden Fragen  
Wie wähle ich ein Darlehen?  
Die Rechte des Kunden  
Worauf Sie achten sollten  
Das Darlehen von A bis Z  
Nützliche Kontakte



## Was Sie in diesem Leitfaden finden

? Die grundlegenden Fragen ..... 2

3 Schritte bei der  
Wahl des Darlehens ..... 3

Vom Antrag bis >> zur Unterzeichnung ..... 12

i Die Rechte des Kunden ..... 14

Worauf Sie !achten sollten ..... 17

Das Darlehen <sup>bis</sup> von **AZ** ..... 19

✓ Merkblatt Darlehen ..... 23

Ⓞ Fragen? Beschwerden?  
Nützliche Kontakte ..... 24

## Die grundlegenden Fragen

### Was ist ein Darlehen?

Ein Darlehen ist eine mittel- bis langfristige Finanzierung, deren Laufzeit normalerweise 5 bis 30 Jahre beträgt. Oft stellt es ein beträchtliches finanzielles Engagement dar, das daher sorgfältig durchdacht werden sollte. Der Kunde zahlt das Darlehen in festen oder variablen Raten zurück, die meistens im Monats- oder Halbjahresrhythmus fällig werden.

### Wozu dient ein Darlehen?

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.

### Wer kann ein Darlehen beantragen und wer vergibt es?

Ein Darlehen kann jeder beantragen, auch junge Leute, die Geld für den Erwerb ihrer Erstwohnung benötigen. Der Antragsteller muss jedoch beweisen, dass er imstande ist, seine Schuld im Laufe der Zeit zurückzuzahlen. Das Darlehen wird von Banken oder anderen Finanzunternehmen vergeben. Der Einfachheit halber werden sie in diesem Leitfaden alle als „Intermediäre“ bezeichnet.

## 3 Schritte bei der Wahl des Darlehens

### 1. Klären Sie vorab eine Reihe von Fragen

#### Wie viel Geld kann ich beantragen?

Normalerweise beträgt die Darlehenssumme höchstens 80% des Immobilienwertes. Dieser wird durch das Gutachten eines Sachverständigen festgestellt. Hin und wieder 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.

#### Wie hohe Raten kann ich mir leisten?

Bevor Sie den Darlehensantrag stellen, sollten Sie die Höhe Ihres Einkommens – auch in Hinblick auf zukünftige 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 (Krankheit, Unfall, 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 aber auch noch andere Kosten. Sie sind alle auf dem Informationsblatt 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.

**Welche Laufzeit empfiehlt sich für mich?**

Die Laufzeit des Darlehens, die zwischen Kunde und Intermediär ausgehandelt und dann vertraglich festgelegt wird, wirkt sich auf die Höhe der Raten aus.

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**

Betrachtet sei ein Darlehen über 145.000 Euro mit einem Festzins von 5,3%.

Bei einer Laufzeit von 15 Jahren beträgt die monatliche Rate 1.160 Euro. Damit zahlt der Kunde dem Intermediär das Kapital zuzüglich 63.790 Euro an Zinsen zurück.

Bei gleichen Konditionen und einer Laufzeit von 30 Jahren ist die Monatsrate niedriger (794 Euro), die Gesamtsumme der gezahlten Zinsen hingegen höher (140.845 Euro).

**2. Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Welt der Darlehen****Die wichtigsten Darlehensarten****Darlehen mit festem Zins**

Der im Vertrag festgelegte Zins bleibt über die gesamte Laufzeit gleich. Der Nachteil: Sie können nicht auf ein Sinken der Marktzinsen reagieren.

Festzinsdarlehen empfehlen sich, wenn Sie 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 geldpolitischen oder Marktzins).

Das Hauptrisiko besteht in einem unvorhersehbaren Anstieg der Darlehenssumme oder der Anzahl 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, wenn Sie möchten, dass sich der Zinssatz mit dem Markt bewegt, und wenn Sie 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. Die höhere Flexibilität kann sich in einem höheren Zinssatz niederschlagen. Der Mischzins empfiehlt sich, wenn Sie bei Vertragsabschluss noch keine endgültige Entscheidung für einen bestimmten Zinssatz treffen möchten.

## Darlehen mit „doppeltem“ Zinssatz

Das Darlehen besteht aus zwei Teilen: einem mit festem und einem mit variablem Zins. Dieser „doppelte“ Zinssatz empfiehlt sich, wenn Sie 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.

## Sonstige Faktoren, die beachtet werden sollten

### 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.

### 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, den sie dem Kunden schließlich auszahlt, liegt daher unter dem vergebenen Darlehensbetrag. Ist der Darlehensgeber ein Nichtbanken-Unternehmen wie etwa eine Finanzierungsgesellschaft, sind die Konditionen weniger günstig (Informationen zu Steuererleichterungen für Darlehen > [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)). Zusätzliche Gebühren können auf die Eintragung der Hypothek oder andere Verpflichtungen entfallen. Die Zinsen für ein Hypothekendarlehen, das zum Kauf, zum Bau oder zur Renovierung der Hauptwohnung aufgenommen wird, können von der Einkommenssteuer 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](http://www.agenziaentrate.gov.it) oder wenden Sie sich an das Call Center 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); sie können sich auf einen festen Betrag oder auf einen Prozentsatz der Darlehenssumme belaufen
- 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 und von Risiken im Leben des Kunden, die ihm die Rückzahlung des Darlehens unmöglich machen könnten
- sonstige Spesen: jährliche Bearbeitungsgebühr; Inkassogebühren pro Rate, Kosten für Mitteilungen an den Kunden (die vollständige Liste der Spesen ist auf dem Informationsblatt 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

Bei Darlehen, deren Zins über die gesamte Laufzeit fest bleibt bzw. bleiben könnte, sollten Sie den Intermediär um Einsicht in den Tilgungsplan bitten.

Der Tilgungsplan regelt die Rückzahlung der Schuld.

Er legt nicht nur das Datum fest, zu dem die Schuld getilgt sein muss, sondern auch die Periodizität der Raten (Monats-, Dreimonats- oder Sechsmontatsrhythmus) sowie die Kriterien für die Zusammensetzung der einzelnen Raten.

Jede Rate besteht aus zwei Elementen:

- der Kapitalquote (gibt den zurückzuzahlenden Finanzierungsbetrag an)
- der Zinsquote (gibt den zu zahlenden Zinsbetrag an)

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 Quoten wirken sich auf den steuerlich absetzbaren Betrag aus, sodass dieser von Jahr zu Jahr variiert.

## 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 1.160 Euro über die gesamte Laufzeit.

Bei der ersten Rate beträgt die Kapitalquote 535 Euro, die Zinsrate 625 Euro. Bei der letzten Rate hingegen beträgt die Kapitalquote 1.155 Euro, die Zinsrate 5 Euro.

### 3. Bevor Sie sich entscheiden

#### Wählen Sie den gewünschten 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 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 die Informationsblätter der einzelnen Darlehen einsehbar sind. Auf diese Weise können Sie die Angebote 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 TAEG (jährlicher Gesamteffektivzins).

Alle Intermediäre sind gesetzlich verpflichtet, den TAEG auf ihren Informationsblättern 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).

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

Die Informationsblätter 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** (kann aufgrund der im Tilgungsplan angegebenen Zusammensetzung der Raten in Kapital- und Zinsquote variieren).

## Vom Antrag bis zur Unterzeichnung des Vertrags

### Das Prüfverfahren

Im Prüfverfahren prüft der Intermediär das Einkommen, das Vermögen und die Sicherheiten des Kunden und beurteilt seine langfristige Rückzahlungsfähigkeit.

### Die Dokumente

Jeder Intermediär besitzt eine eigene Prozedur. Im Allgemeinen beziehen sich die angeforderten Dokumente jedoch 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 (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 Berufregister gefordert
- > Informationen zur Immobilie wie Kopie des Vorvertrags, Lageplan bzw. Grundriss, Wohnbarkeitsbescheinigung, vorausgegangener Kaufvertrag oder Erbfolgeerklärung.

### Die Sicherheiten

Die wichtigste Sicherheit, die der Intermediär verlangt, ist die Hypothek (> Das Darlehen von A bis Z). 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 diese 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 Dritter. Der Bürge garantiert mit seinem gesamten Vermögen für die vollständige Rückzahlung des Darlehens.

### Die Fristen

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
- > 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.

# 1 Die Rechte des Kunden

## In der Phase der Darlehensauswahl haben Sie das Recht,

- sich gratis **eine Kopie dieses Leitfadens** aushändigen zu lassen und zu behalten
- sich gratis **das Informationsblatt** 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
- sich von der **Webseite** der Bank das Informationsblatt und das Vergleichsblatt herunterzuladen sowie – falls ein Vertragsabschluss online möglich ist – die vollständige Kopie des Vertrags inklusive Übersichtsblatt aller Konditionen
- den jährlichen Gesamteffektivzins **TAEG** des Darlehens zu erfahren
- den mittleren Gesamteffektivzins **TEGM** (> Das Darlehen von A bis Z) des Darlehens zu erfahren, der vom Antiwuchergesetz (Gesetz Nr. 108/96) vorgesehen und auf einem Schild in den Geschäftsräumen bzw. auf der Webseite des Intermediärs ausgewiesen ist.

14

## Bei Unterschreibung 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
- 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 eine **periodische Mitteilung** über das Vertragsverhältnis in Form einer Abrechnung und eines Übersichtsblatts aller Konditionen zu erhalten. Binnen 60 Tagen nach Erhalt der Abrechnung können Sie Einspruch einlegen.
- alle Angebote des Intermediärs über Vertragsänderungen zu erhalten. Die Möglichkeit von **Vertragsänderungen** ist normalerweise vertraglich festgelegt. Das Angebot muss mit einem Vorlauf von mindestens 30 Tagen eingehen und begründet sein. Binnen 60 Tagen können Sie die Änderung ablehnen und von dem Vertrag zurücktreten.

15

- den Vertrag kostenlos und ohne Zahlung von Vertragsstrafen **auf einen anderen Intermediär zu übertragen** (dabei handelt es sich um die so genannte „Portabilität“ > Wenn Sie den Darlehensvertrag bereits abgeschlossen haben..., letzte Seite dieses Leitfadens)
- 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. Andernfalls kann der Intermediär das Vertragsverhältnis wegen Nichterfüllung beenden.
- auf Antrag und auf eigene Kosten binnen 90 Tagen eine **Liste aller Operationen 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** (ohne jegliche Art von Gebühr oder Vertragsstrafe) **zu tilgen**.  
Bei allen anderen durch eine Hypothek gesicherten 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 Vertrags haben Sie das Recht,

- eine **Abrechnung** mit allen Operationen sowie das **Übersichtsblatt aller Konditionen** zu erhalten.

## Worauf Sie / achten sollten

### 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 Abschluss des Vertrags darf der Zins die Schwelle zum Wucherzins nicht überschreiten. Dieser wird im Auftrag des Wirtschafts- und Finanzministeriums von der Banca d'Italia definiert und auf ihrer Webseite veröffentlicht ([www.banccaditalia.it/vigilanza/contrasto\\_usura/Tassi](http://www.banccaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi)).  
Sieht der Vertrag Wucherzinsen vor, ist die entsprechende Klausel ungültig und es sind keine Zinsen zu zahlen.

### Zahlen Sie die Raten pünktlich, um gravierende 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 Rate mehr als sieben Mal mit Verspätung (zwischen 30 und 180 Tagen) bezahlt wird

Die Auflösung des Vertrags erfordert die umgehende Erstattung der Restschuld. Ist der Kunde nicht imstande, seine Schuld zu begleichen, kann der Intermediär die mit einer Hypothek belastete Immobilie pfänden und versteigern lassen. Gibt es einen Bürgen, ist auch dieser zur Rückzahlung des geschuldeten Betrags verpflichtet. Der Intermediär gibt unzuverlässige Kunden außerdem der Risikozentrale an. Dies kann es ihm erheblich erschweren, in Zukunft Kredite zu erhalten.

### **Haben Sie Schwierigkeiten, Ihre Raten zu bezahlen, wenden Sie sich umgehend an den Intermediär, um gemeinsam nach einer 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.

Dabei gibt es folgende Möglichkeiten:

- eine Neuverhandlung des Darlehens, um die Laufzeit zu verlängern und dadurch die Raten zu verringern
- die zeitweise Einstellung der Ratenzahlung, um einen schwierigen Moment zu überbrücken

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

- aus dem Vorsorgefond gegen Wucher
- aus dem Solidaritätsfond mit den Opfern der Wuchers zu erhalten.

## Das Darlehen <sup>bis</sup> **AZ** von

### > **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.

### > **Euribor (Euro Interbank Offered Rate)**

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

### > **Eurirs (Euro Interest Rate Swap) oder IRS**

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.

### > **Hauptwohnung**

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.

**> Hypothek**

Grundpfandrecht auf ein bestimmtes Gut, normalerweise eine Immobilie. Der Besitzer, der das Darlehen angefordert hat, kann in ihr wohnen bleiben, sie vermieten oder verkaufen. Ist der Schuldner nicht mehr imstande, seine Schuld zurückzuzahlen, kann der Gläubiger die Enteignung verlangen und das Gut verkaufen lassen.

**> 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. Wie die Portabilität ist auch dieses Geschäft vollkommen kostenfrei.

**> 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. Es ist gesetzlich festgelegt, dass die Kündigung des alten Vertrags und die Gewährung des neuen vollkommen kostenfrei sein müssen.

**> Rate**

Periodische Zahlung des Kunden in vertraglich festgelegtem Rhythmus (monatlich, viertel-, halb- oder ganzjährig) 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.

**> 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 und Inkassogebühren. Andere Kosten – wie zum Beispiel Notarkosten – sind nicht enthalten. Der TAEG ist eine äußerst nützliche Vergleichsgröße, vor allem für Festzinsdarlehen, und muss in den Vertragsdokumenten stets angegeben sein.

**> „Tasso a regime“ (Regulärer Zinssatz)**

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

**> TEGM (Mittlerer Gesamteffektivzins)**

Zins, den das Wirtschafts- und Finanzministerium gemäß dem Wuchergesetz im Dreimonatsrhythmus veröffentlicht.

Um festzustellen, ob ein Zinswucher und damit verboten ist, muss man den TEGM für Darlehen ermitteln, um die Hälfte erhöhen und prüfen, ob der vom Intermediär verlangte Zins darüber liegt. Der TEGM ist in den Geschäftsräumen des Intermediärs oder auf seiner Webseite angezeigt.

### > Tilgung

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

### > Vorzeitige Tilgung

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

### > Zinssatz

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

## Merkblatt Darlehen

- 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 (ein Drittel des verfügbaren Einkommens).
- Ich entscheide mich in groben Zügen für den Zinstyp und die Laufzeit des Darlehens und bedenke dabei meine aktuelle finanzielle Lage und wie diese sich in Zukunft ändern könnte.
- Ich nutze dabei spezielle Suchmaschinen für die Darlehensauswahl.
- Ich besorge mir bei den Intermediären Vergleichs- und Informationsblätter 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 (Notarkosten, Steuern).
- Ich wäge ab, ob sich die Fristen für die Darlehensbewilligung mit den Fristen für den Immobilienkauf vereinbaren lassen.
- Ich prüfe den Tilgungsplan auch in Hinblick auf die jährlichen Steuerersparnisse.
- Ich überprüfe, dass die Vertragsbedingungen nicht ungünstiger ausfallen als die auf dem Informationsblatt angegebenen Konditionen.
- Ich kontrolliere, dass der angegebene Zins keinen Wucher darstellt.
- Ich treffe meine Wahl und stelle die Dokumente zusammen, die der Intermediär verlangt.
- Ist der Vertrag fertig, kann ich mir noch vor Unterzeichnung des Vertrags kostenlos eine komplette Kopie desselben aushändigen lassen und in Ruhe durchlesen.

**Erst jetzt sollte ich unterzeichnen.**



## Fragen? Beschwerden?

### Nützliche Kontakte

Für alle Informationen können Sie sich auch an das Call Center des Intermediärs wenden, falls dieser über eines verfügt. Die Nummer finden Sie auf der nebenstehenden Seite.

Eventuelle Beschwerden können Sie dem Intermediär auch per Einschreiben mit Rückantwort oder per E-Mail schicken. Die Adressen finden Sie auf der nebenstehenden Seite.

Der Intermediär ist verpflichtet, 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 Arbitro Bancario Finanziario ([www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it)) wenden.

### Wenn Sie den Darlehensvertrag bereits abgeschlossen haben ...

... und die Rate zu hoch ist ...

- ... können Sie den **selben Intermediär** fragen, ob er zu einer Neuverhandlung bereit ist (Zinstyp, Spread, Laufzeit). Ein Eingriff des Notars ist nicht notwendig, da die ursprüngliche Hypothek bestehen bleibt.
- ... können Sie das Darlehen jederzeit ohne Zusatzkosten oder Vertragsstrafen auf einen **anderen Intermediär** übertragen. Hierbei handelt es sich um die so genannte „Portabilität“, die es ermöglicht, das Darlehen mit dem selben Betrag zu tilgen, den ein anderer Intermediär bewilligt hat, und dabei die ursprüngliche Hypothek beizubehalten. Der Darlehensbetrag wird dem neuen Intermediär zu den vertraglich festgelegten Konditionen zurückgezahlt. Der Kunde hat **kein Recht darauf, ein neues Darlehen zu erhalten**; bekommt er jedoch eines, darf der alte Intermediär dies nicht verhindern oder die Übertragung des Darlehens erschweren. Der Kunde muss auch keine indirekten Kosten übernehmen (Gebühren, Spesen, Honorare oder Vertragsstrafen) – weder für die Tilgung des Darlehens bei dem alten Intermediär noch für die Gewährung des neuen Darlehens.

Für weitere Informationen klicken Sie auf die Initiative **CambioMutuo** von PattiChiari auf der Webseite [www.pattichiari.it](http://www.pattichiari.it) oder bitten Sie Ihren Intermediär um den entsprechenden Leitfaden.

24

Unipol Banca S.p.A. - Sede legale ed amministrativa:

Piazza della Costituzione, 2

40128 Bologna

Numero Verde 800.112.114; Telefax 051 35.44.100/101;

Dall'estero +39 051/35.44.444

Indirizzo e-mail: [info@unipolbanca.it](mailto:info@unipolbanca.it) - Sito internet: [www.unipolbanca.it](http://www.unipolbanca.it)

Die Banca d'Italia ist die Zentralbank des Italienischen Staates.

Zu ihren Zielen gehört es:

- die Transparenz von Banken- und Finanzdiensten zu sichern
- die Finanzkenntnisse der Bürger zu verbessern
- den Bürgern zu helfen, die häufigsten Produkte kennenzulernen und bewusste Entscheidungen zu treffen

Die Leitfäden „*In einfachen Worten*“ sind Teil dieses Engagements.

[www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)