



Sieben Schritte für die Wahl des richtigen Darlehens

**Notariatskollegium Bozen in Zusammenarbeit
mit der Verbraucherzentrale Bozen**



Verbraucherzentrale Südtirol



Notariatskollegium Bozen

SCHRITT EINS: DIE INFORMATION

Sich informieren und vergleichen

Holen Sie sich mehrere Angebote von verschiedenen Banken ein und vergleichen Sie diese. Lassen Sie sich vor Vertragsabschluss immer einen Entwurf aushändigen (das ist Ihr Recht). **Informieren Sie sich bei Ihrem Notar** über die Bedeutung der einzelnen Klauseln (eventuell in einem Gespräch vor Vertragsabschluss).

SCHRITT ZWEI: DER ZINSSATZ

Den Zinssatz gut überprüfen

Es besteht die Möglichkeit, zwischen einem fixen Zinssatz, einem variablen Zinssatz oder einer gemischten Variante auszuwählen.

Sollte der Zinssatz an einen Parameter gebunden sein (z.B. EURIBOR 6 Monate), **ist nicht nur der Aufschlag** (so genannter Spread) **zu beachten, sondern auch die Aufrundung**. Unser Rat: akzeptieren Sie keine Aufrundung des Zinssatzes; es gibt nämlich Banken, die den Zinssatz, nicht runden. Und wenn schon Rundung, dann muss sie auch zu Gunsten des Darlehensnehmers vorgesehen werden.

Ebenso zu kontrollieren und zu **vergleichen sind auch die Verzugszinsen** (der höhere Zinssatz der bei verspäteter Zahlung geschuldet ist).

SCHRITT DREI: DIE NEBENKOSTEN

Die Spesen vergleichen

Die Gesamtspesen des Darlehens bestehen aus dem Zinssatz, sowie auch aus anderen Spesen (Kreditbearbeitungsgebühren, Schätzungen, eventuell von der Bank geforderte Versicherungen usw.).

Der Kunde hat das Recht, vor Vertragsabschluss von der Bank den effektiven jährlichen globalen Zinssatz (sog. TAEG) zu erfahren: dieser Zinssatz umfasst neben dem nominalen Zinssatz auch die zusätzlichen Kosten eines Darlehens. Der TAEG ermöglicht einen Vergleich verschiedener Darlehensverträge: **je höher der TAEG ist, umso teurer ist das Darlehen.**

SCHRITT VIER: DIE ÄNDERUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN BEDINGUNGEN

Die Klauseln genau unter die Lupe nehmen

Oft behalten sich die Banken im Vertrag das Recht vor, die wirtschaftlichen Bedingungen des Vertrages bei Vorhandensein von gerechtfertigten Gründen einseitig abzuändern (und zwar zu Lasten des Kunden).

Wichtig ist, dass von diesem Änderungsrecht zumindest die Zinsen ausgeschlossen sind: im Falle einer Fixverzinsung der Zinssatz, oder eben die Parameter zur Festlegung des Zinssatzes (Basisindex, Aufrundung, Aufschlag) bei variabler Verzinsung. Ansonsten kann die Bank einseitig diese Konditionen während der Dauer des Darlehens verändern (wenn auch nur unter Angabe von gerechtfertigten Gründen).

Im Falle einer variablen Verzinsung ist es immer gut zu kontrollieren, ob der Zinssatz an den EURIBOR (oder an einen anderen gleichwertigen Parameter) gebunden ist, und nicht dem freien Ermessen der Bank unterliegt.

SCHRITT FÜNF: DIE KREDITBEARBEITUNGS- UND AUSZAHLUNGSZEITEN

Die Auszahlungsmodalitäten vergleichen

Der Zeitpunkt und die Modalitäten der Auszahlung der Beträge sind zu überprüfen.

Lassen Sie sich garantieren, dass die Darlehenssumme am Tag der Unterzeichnung des Darlehensvertrags verfügbar ist (und damit am Tag des eventuell damit verbundenen Kaufvertrags), und nicht erst, nachdem die Hypothek eingetragen wurde.

Sollte die Bank das Geld nicht am Tage des Vertrages ausbezahlen, muss mit dem Verkäufer, der das Geld erst einige Tage (Wochen) nach dem Kaufvertrag erhalten wird, eine andere Lösung gefunden werden, oder man sollte sich frühzeitig für eine andere Bank entscheiden.

Bei scheinbar gleichen Konditionen zweier Darlehen lohnt es sich auch zu überprüfen, ob ein Zeitraum mit Vor-Finanzierung (Voramortisierung) vorgesehen ist: in diesem Zeitraum werden nämlich nur Zinsen zurückbezahlt, aber kein Kapital. Darlehen mit einem längeren Zeitraum der Voramortisierung bringen auf lange Sicht höhere Kosten mit sich.

SCHRITT SECHS: DIE ART DES DARLEHENS

Die Art des Darlehens überprüfen

Wird das Darlehen ausdrücklich als Bodenkredit gewährt, ist das Honorar des Notars per Gesetz auf die Hälfte reduziert; deshalb ist bei Gleichheit aller anderen Bedingungen stets ein Bodenkreditdarlehen günstiger.

Kurz gesagt ist ein Bodenkredit ein Darlehen mit besonderen Eigenschaften: Hypothek ersten Grades, Dauer über 18 Monate, Verhältnis zwischen Darlehenssumme und Wert der Immobilie unter 80%. Neben der Reduzierung der Notarhonorare bringt diese Art von Darlehen noch weiteren Schutz und Rechte für die Darlehensnehmer mit sich (Art. 39 und 40 Bankgesetz).



SCHRITT SIEBEN: DIE GEFORDERTEN GARANTIEN

Geforderte Garantien (Hypothek, eventuell Bürgschaft) überprüfen

Vergleichen Sie den von der Bank geforderten Gesamtbeitrag der Hypothek: die Hypothek garantiert nicht nur die Rückzahlung der Darlehenssumme, sondern auch die Zinsen für 3 Jahre und einen zusätzlichen Betrag für eventuelle andere Kosten, die sogenannte Kautions. Aus diesem Grund kann der Betrag der Hypothek, der im Grundbuch eingetragen wird, auch bis zu 150% des Darlehensbetrags ausmachen.

Überprüfen Sie genauestens, ob im Vertrag eine eventuelle Bürgschaft durch Verwandte oder Freunde vorgesehen ist: der Bürge haftet nämlich mit seinem persönlichen Vermögen für die Darlehenskosten.

Wichtig: der Darlehensnehmer hat immer das Recht, eine Kopie des unterzeichneten Vertrags ausgehändigt zu bekommen.



Verbraucherzentrale Südtirol

Verbraucherzentrale Südtirol

Zwölfmalgreinerstrasse 2, 39100 Bozen

Tel. 0471 975 597 - Fax 0471 979 914

info@consumer.bz.it · www.verbraucherzentrale.it



Notariatskollegium Bozen

Notariatskollegium Bozen

Sitz: Rosministrasse 4, 39100 Bozen

Tel. 0471 981 953 - Fax 0471 981 951

consigliobolzano@notariato.it · www.notai.bz.it