

Brüssel, den 17. April 2026
(OR. en)

8319/26

EF 120
ECOFIN 490
DELECT 72

ÜBERMITTLUNGSVERMERK

Absender:	Frau Martine DEPREZ, Direktorin, im Auftrag der Generalsekretärin der Europäischen Kommission
Eingangsdatum:	16. April 2026
Empfänger:	Frau Thérèse BLANCHET, Generalsekretärin des Rates der Europäischen Union

Nr. Komm.dok.:	C(2026) 2429 final
Betr.:	DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) .../... DER KOMMISSION vom 16.4.2026 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards zur Festlegung, was unter einem gleichwertigen Rechtsmechanismus zu verstehen ist, der sicherstellt, dass eine im Bau befindliche Immobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird

Die Delegationen erhalten als Anlage das Dokument C(2026) 2429 final.

Anl.: C(2026) 2429 final



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 16.4.2026
C(2026) 2429 final

DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) .../... DER KOMMISSION

vom 16.4.2026

zur Ergänzung der Verordnung (EU) 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards zur Festlegung, was unter einem gleichwertigen Rechtsmechanismus zu verstehen ist, der sicherstellt, dass eine im Bau befindliche Immobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird

(Text von Bedeutung für den EWR)

BEGRÜNDUNG

1. KONTEXT DES DELEGIERTEN RECHTSAKTS

Mit Artikel 124 Absatz 14 der Verordnung (EU) 575/2013 wird der Kommission die Befugnis übertragen, nach der Vorlage von Entwürfen technischer Standards durch die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) gemäß den Artikeln 10 bis 14 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 delegierte Rechtsakte zu erlassen, in denen festgelegt wird, was unter einem gleichwertigen Rechtsmechanismus zu verstehen ist, der sicherstellt, dass die im Bau befindliche Immobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird.

Nach Artikel 10 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 zur Errichtung der EBA befindet die Kommission innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Standardentwürfe darüber, ob sie diese annimmt. Aus Gründen des Unionsinteresses kann die Kommission Standardentwürfe nach dem in den genannten Artikeln festgelegten spezifischen Verfahren auch nur teilweise oder mit Änderungen billigen.

2. KONSULTATIONEN VOR ANNAHME DES RECHTSAKTS

Die EBA hat gemäß Artikel 10 Absatz 1 Unterabsatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 eine öffentliche Konsultation zu den Entwürfen technischer Regulierungsstandards, die sie der Kommission gemäß Artikel 124 Absatz 14 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 vorgelegt hat, durchgeführt. Das Konsultationspapier wurde am 13. Mai 2024 auf der Website der EBA veröffentlicht, die Konsultation endete am 15. August 2024. Darüber hinaus hat die EBA die nach Artikel 37 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 eingerichtete Interessengruppe Bankensektor gebeten, zu den Standardentwürfen Stellung zu nehmen.

Bei Übermittlung des endgültigen Entwurfs technischer Standards legte die EBA dar, wie die Ergebnisse der öffentlichen Konsultation und die Rückmeldungen der Interessenträger in den endgültigen Entwurf eingeflossen sind. Im Einklang mit den Anforderungen des Artikels 10 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 hat die EBA auch ihre Folgenabschätzung samt einer Kosten-Nutzen-Analyse für den Entwurf technischer Standards vorgelegt. Diese Analyse ist als Teil des Pakets zum endgültigen Standardentwurf auf der Website der EBA abrufbar.

3. RECHTLICHE ASPEKTE DES DELEGIERTEN RECHTSAKTS

In den endgültigen Entwürfen der technischen Standards werden die aufsichtsrechtlichen Bedingungen festgelegt, unter denen ein Rechtsmechanismus für die Zwecke des Artikels 124 Absatz 3 Buchstabe a Ziffer iii Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 als gleichwertig angesehen werden kann, um sicherzustellen, dass die im Bau befindliche Immobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird.

Zu diesem Zweck werden in den Standardentwürfen die Anforderungen an den Sicherungsgeber, insbesondere im Hinblick auf seine Kreditwürdigkeit, festgelegt, und es wird klargestellt, dass es sich bei dem Sicherungsgeber um ein reguliertes Institut oder Versicherungsunternehmen handeln muss. In den Standardentwürfen werden auch die operativen und rechtlichen Merkmale einer qualifizierten Fertigstellungsgarantie festgelegt, einschließlich der Verpflichtung, alle verbleibenden Baukosten zu decken oder, falls die Fertigstellung nicht möglich ist, dem Kreditinstitut einen Betrag in Höhe der ausstehenden Forderung zurückzuzahlen.

In den Standards wird ferner klargestellt, dass Fertigstellungsgarantien umfassend, rechtsverbindlich und durchsetzbar sein müssen und keine Klauseln enthalten dürfen, die es

dem Sicherungsgeber ermöglichen, seine Verpflichtungen einseitig zu verringern oder aufzuheben. Gehören der Sicherungsgeber und das Kreditinstitut derselben Gruppe an, darf die Behandlung der Immobilie als fertiggestellt auf der konsolidierten Ebene nicht anerkannt werden.

DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) .../... DER KOMMISSION

vom 16.4.2026

zur Ergänzung der Verordnung (EU) 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards zur Festlegung, was unter einem gleichwertigen Rechtsmechanismus zu verstehen ist, der sicherstellt, dass eine im Bau befindliche Immobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird

(Text von Bedeutung für den EWR)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012¹, insbesondere auf Artikel 124 Absatz 14,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Um sicherzustellen, dass die in Artikel 124 Absatz 3 Buchstabe a Ziffer iii der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 genannte im Bau befindliche Immobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird, sollte der in Artikel 124 Absatz 3 Buchstabe a Ziffer iii Nummer 2 jener Verordnung genannte Rechtsmechanismus einen Sicherungsgeber vorsehen, der imstande ist, innerhalb eines vertretbaren Zeitraums zu handeln, und über eine ausreichende Kreditwürdigkeit verfügt.
- (2) In der Union zugelassene Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen unterliegen strengen Aufsichtsanforderungen. Sie sind daher am besten in der Lage, als Sicherungsgeber zu fungieren.
- (3) Um sicherzustellen, dass der in Artikel 124 Absatz 3 Buchstabe a Ziffer iii Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 genannte Rechtsmechanismus den in jenem Artikel angeführten Regelungen gleichwertig ist, sollte er in dem für den Bau der Wohnimmobilie geltenden nationalen Recht vorgesehen sein.
- (4) Wenn die Absicherung von dem Unternehmen gestellt wird, das dieselbe Absicherung in Anspruch nimmt, würde sich das Risiko nicht verringern, da das betreffende Unternehmen durch die Garantie abgesichert und gleichzeitig dafür haften würde. Wenn das kreditgebende Institut und der Sicherungsgeber derselben Gruppe angehören, sollte die Behandlung deshalb nicht auf konsolidierter Ebene gelten. Stattdessen sollte sich die Anerkennung von Risikominderungsvorteilen, die sich aus der Fertigstellungsgarantie ergeben, insbesondere die Behandlung der Immobilie als fertiggestellt, auf die Berechnung der Eigenmittelanforderungen auf Einzelinstitutsebene beschränken.

¹ Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1. ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

- (5) Da es die Koordinierung der Fertigstellung der gesamten Immobilie behindern kann, wenn mehrere Sicherungsgeber nebeneinander bestehen, muss entweder verlangt werden, dass die Fertigstellungsgarantien für alle Wohneinheiten der im Bau befindlichen Wohnimmobilie von demselben Unternehmen gestellt werden, oder dass mehrere Sicherungsgeber gesamtschuldnerisch eine einzige Garantie stellen.
- (6) Damit die Wirksamkeit der Fertigstellungsgarantie erhalten bleibt und der Sicherungsgeber weiterhin für die rechtzeitige Fertigstellung der Wohnimmobilie eintritt, sollte es dem Sicherungsgeber nicht gestattet sein, die tatsächlichen Kosten der Absicherung zu erhöhen, die Dauer der Absicherung einseitig zu verkürzen oder die Absicherung aufzuheben oder sich anderweitig von seinen Verpflichtungen zu entbinden, außer in Fällen, die mit unvorhersehbaren und unvermeidbaren und durch eine andere Versicherung oder Garantie abgedeckten Ereignissen zusammenhängen.
- (7) Eine Fertigstellungsgarantie kann in eine Rückzahlungsgarantie umgewandelt werden, was zur Folge haben kann, dass der Schuldner vom Sicherungsgeber einen finanziellen Ausgleich erhält. Damit der Schuldner über diese Ausgleichszahlung nicht frei verfügen kann, sollte er verpflichtet werden, diese an das kreditgebende Institut zu übertragen, um das durch die unfertige Immobilie besicherte Darlehen zurückzuzahlen.
- (8) Die vorliegende Verordnung beruht auf dem Entwurf technischer Regulierungsstandards, den die Europäische Bankenaufsichtsbehörde der Kommission vorgelegt hat.
- (9) Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde hat zu diesem Entwurf öffentliche Konsultationen durchgeführt, die damit verbundenen potenziellen Kosten- und Nutzeneffekte analysiert und die Stellungnahme der nach Artikel 37 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates² eingesetzten Interessengruppe Bankensektor eingeholt —

HAT FOLGENDE VERORDNUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Gleichwertiger Rechtsmechanismus

- (1) Ein Rechtsmechanismus im Sinne von Artikel 124 Absatz 3 Buchstabe a Ziffer iii Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013, der sicherstellt, dass die im Bau befindliche Immobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird, erfüllt die in den Absätzen 2 bis 13 festgelegten Bedingungen.
- (2) Die Fertigstellungsgarantie ist nach dem Recht des Mitgliedstaats, in dem die Wohnimmobilie gebaut wird, vorgeschrieben.
- (3) Der Rechtsmechanismus verlangt und gewährleistet die Durchsetzbarkeit einer Fertigstellungsgarantie, die bis zur Fertigstellung des Baus der Wohnimmobilie gültig und schriftlich dokumentiert ist.
- (4) Die in Absatz 2 genannte Fertigstellungsgarantie wird von einem Sicherungsgeber gestellt, der entweder ein Kreditinstitut im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 3

² Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde), zur Änderung des Beschlusses Nr. 716/2009/EG und zur Aufhebung des Beschlusses 2009/78/EG der Kommission (ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 oder ein Versicherungsunternehmen im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 5 der genannten Verordnung ist.

- (5) Gehören der Sicherungsgeber und das kreditgebende Institut derselben Gruppe an, so gilt die Fertigstellungsgarantie nicht als gleichwertiger Rechtsmechanismus für die konsolidierte Ebene einer Gruppe, der sowohl das kreditgebende Institut als auch der Sicherungsgeber angehören.
- (6) Das auf eine direkte unbesicherte Risikoposition gegenüber dem Sicherungsgeber anwendbare Risikogewicht ist gemäß den Artikeln 120 bis 122 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 nicht höher 30 % dieser Risikoposition.
- (7) Der Umfang der in Absatz 2 genannten Fertigstellungsgarantie ist in den Vertragsdokumenten zwischen dem kreditgebenden Institut, dem Sicherungsgeber und dem Schuldner eindeutig festgelegt.
- (8) Die Fertigstellungsgarantie nach Absatz 2 gilt bis zur Fertigstellung der im Bau befindlichen Wohnimmobilie.
- (9) Gibt es in einer im Bau befindlichen Wohnimmobilie mehrere Wohneinheiten, so sind alle Wohneinheiten durch eine einzige Fertigstellungsgarantie gedeckt, die entweder von einem einzigen Sicherungsgeber oder von mehreren Sicherungsgebern, die gesamtschuldnerisch für diese einzige Fertigstellungsgarantie haften, gestellt wird.
- (10) Die Fertigstellungsgarantie sieht vor, dass die Verpflichtung des Sicherungsgebers zeitnah aktiviert wird, ohne dass die Aktivierung der Fertigstellungsgarantie durch Bedingungen eingeschränkt wird. Ein Ausfall des Schuldners steht der Aktivierung der Fertigstellungsgarantie nicht entgegen.
- (11) Die Fertigstellungsgarantie enthält keine Klausel, die dem Sicherungsgeber außer aus vom Schuldner unmittelbar zu verantwortenden Gründen, darunter ein Anstieg des Risikos, dass der Immobilienentwickler die im Bau befindliche Immobilie nicht fertigstellen wird, eine der folgenden Handlungen ermöglicht:
 - a) Erhöhung der tatsächlichen Kosten der Fertigstellungsgarantie,
 - b) Aufhebung der Fertigstellungsgarantie,
 - c) einseitige Herabsetzung des Betrags oder Verkürzung der Laufzeit der Fertigstellungsgarantie,
 - d) Befreiung des Sicherungsgebers
 - i) von der Verpflichtung, die im Bau befindlichen Immobilie gemäß Absatz 12 Buchstabe a rechtzeitig fertigzustellen;
 - ii) wenn eine Fertigstellungsgarantie in eine Rückzahlungsgarantie umgewandelt werden sollte, von der in Absatz 12 Buchstabe b genannten Zahlungsverpflichtung.

Buchstabe d gilt nicht im Falle unvorhersehbarer und unvermeidbarer Ereignisse, die die beteiligten Parteien nicht zu verantworten haben, sofern diese Ereignisse durch eine andere Versicherung oder Garantie zugunsten des Sicherungsgebers, des kreditgebenden Instituts oder des Schuldners gedeckt sind.

- (12) Sobald nicht mehr sichergestellt ist, dass der Bau der Wohnimmobilie innerhalb eines vertretbaren Zeitraums fertiggestellt wird, ist der Sicherungsgeber verpflichtet,

- a) alle verbleibenden Baukosten für die Fertigstellung des Baus der Wohnimmobilie unverzüglich und ohne Einschränkung oder Obergrenze, auch bei etwaigen Budgetüberschreitungen, bis zu dessen Fertigstellung zu finanzieren;
 - b) wenn eine Fertigstellungsgarantie gemäß Artikel 2 in eine Rückzahlungsgarantie umgewandelt wird, dem kreditgebenden Institut unmittelbar oder über den Schuldner unverzüglich einen Betrag zu zahlen, der mindestens dem Betrag entspricht, den der Schuldner dem kreditgebenden Institut für die unfertige Wohnimmobilie noch schuldet.
- (13) Der Schuldner und das kreditgebende Institut haben aus den in Absatz 12 Buchstabe a oder b genannten Verpflichtungen in allen relevanten Mitgliedstaaten einen gegenüber dem Sicherungsgeber rechtlich durchsetzbaren Anspruch.

Artikel 2

Umwandlung einer Fertigstellungsgarantie in eine Rückzahlungsgarantie

Eine Fertigstellungsgarantie wird nur dann in eine Rückzahlungsgarantie umgewandelt, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) der in Artikel 1 Absatz 12 Buchstabe b genannte Betrag wird von Rechts wegen sofort fällig;
- b) zahlt der Sicherungsgeber den in Artikel 1 Absatz 12 Buchstabe b genannten Betrag über den Schuldner, so ist der Schuldner rechtlich verpflichtet, diesen Betrag, sobald er ihn vom Sicherungsgeber erhalten hat, sofort an das kreditgebende Institut zurückzuzahlen;
- c) nach Aktivierung der Rückzahlungsgarantie können keine zusätzlichen Beträge der durch die unfertige Immobilie besicherten Risikoposition in Anspruch genommen werden, außer es wird ein neuer gleichwertiger Rechtsmechanismus, der alle in Artikel 1 festgelegten Kriterien erfüllt, eingerichtet, bevor solche Inanspruchnahmen möglich sind.

Artikel 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

Sie ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat.

Brüssel, den 16.4.2026

Für die Kommission
Die Präsidentin
Ursula VON DER LEYEN