Amtsblatt
der Europäischen Union

DE
Reihe L

2026/849

23.7.2026

DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) 2026/849 DER KOMMISSION

vom 16. April 2026

zur Ergänzung der Verordnung (EU) Nr. 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. 648/2012 ([1]), 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.

(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.

([1]) ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(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 Rates [2] 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 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 als 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.

[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).

(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.

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

Brüssel, den 16. April 2026

Für die Kommission
Die Präsidentin
Ursula VON DER LEYEN