FINEST GmbH

Alles Wissenswerte zum Optionskaufvertrag

Vertragsinhalte und vorvertragliche Aufklärung

Inhalt

01 Wesentliche Bestandteile eines Optionskaufvertrages
02 Fragen und Antworten zum Optionskaufvertrag
03 Risiken des Optionskaufes

[Stand September 2025]

FINEST GmbH

01
Wesentliche Bestandteile eines Optionskaufvertrages

Wie bei jedem anderen Immobilienkauf wird auch der Optionskaufvertrag notariell beurkundet und im Grundbuch entsprechend vollzogen.

Der Optionskaufvertrag besteht aus zwei wesentlichen Bestandteilen:

1. Dem Kaufvertrag als Kaufangebot,
2. sowie der Bestellung eines Nießbrauchrechts zugunsten des Optionskäufers.

Die vollständigen Vertragsunterlagen werden den Parteien mindestens 14 Tage vor dem Beurkundungstermin durch den Notar übermittelt.

Optionskaufvertrag

Mit dem notariellen Kaufvertrag bietet Finest dem Optionskäufer seine „Wunschimmobilie“ zum Kauf an. Dieses Kaufangebot wird als optionale Möglichkeit erklärt: Der Optionskäufer erhält das Recht, die Kaufoption frühestens nach 5 Jahren und spätestens nach 15 Jahren auszuüben.

Erfolgt innerhalb dieses Zeitraums weder die Ausübung der Option noch die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises, erlischt das Optionsrecht automatisch nach 15 Jahren. In diesem Fall ist der Optionskäufer verpflichtet, die Immobilie zu verlassen.

Eine Haftung für den Kaufgegenstand übernimmt Finest nicht.

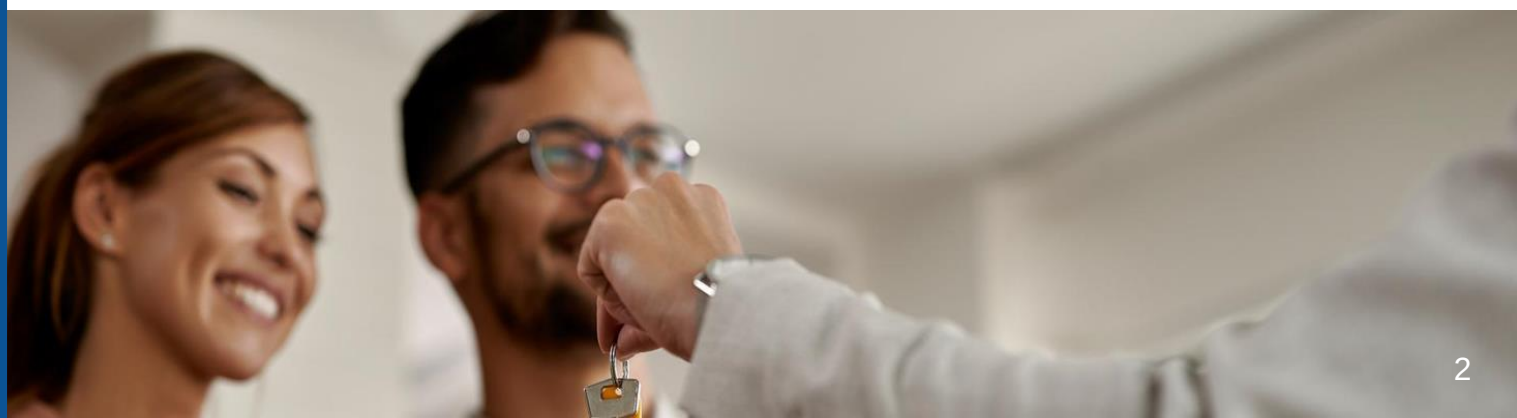
Der Kauf erfolgt im Interesse und auf Wunsch des Optionskäufers. Etwaige Mängel, die sich nachträglich zeigen, liegen im Verantwortungsbereich des Käufers. Es ist daher seine Aufgabe, die Immobilie vorab sorgfältig zu prüfen und begutachten zu lassen. Mit Abschluss des notariellen Optionskaufvertrages wird zugunsten des Optionskäufers eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Nießbrauchrecht

Das im Grundbuch abgesicherte und insolvenzfeste, lebenslange Nießbrauchrecht gemäß Teil II des Optionskaufvertrages sichert dem Optionskäufer für die gesamte Optionsdauer das uneingeschränkte und alleinige Wohn- und Nutzungsrecht an der Immobilie.

Der Optionskäufer erhält dadurch:

- ein **persönliches Wohnrecht**, sowie
- das Recht auf **Fruchtziehung**, d.h. das Recht, Erträge (z.B. Mieteinnahmen) aus der Immobilie zu erzielen.



FINEST GmbH

Das Nießbrauchrecht ist nicht übertragbar und kann ausschließlich vom Optionskäufer persönlich ausgeübt werden.

Für dieses Nießbrauchrecht zahlt der Optionskäufer über die gesamte Optionsdauer eine sogenannte Nutzungspauschale als Entgelt an Finest.
Diese Pauschale wird vertraglich fest vereinbart, gilt für die gesamte Laufzeit der Option und kann nicht geändert werden.

Der Optionskäufer kann zwischen verschiedenen Varianten wählen, die sich in der Höhe des Kaufpreises und der jährlichen Nutzungspauschale unterscheiden. Grundlage der Berechnung sind die Objektkosten.

Optionsprämie (aus Objektkosten)	Nutzungspauschale p.a. (aus Objektkosten minus Optionsprämie)
10%	5,0%
15%	4,5%
20%	4,0%
25%	3,5%
30%	3,0%

Vertragsverstöße und Folgen

Das Nießbrauchrecht erlischt, wenn der Optionskäufer wesentliche Vertragspflichten verletzt. Eine solche Pflichtverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn:

- der Optionskäufer mit mindestens drei monatlichen Nutzungsgebühren in Verzug gerät, und
- eine zusätzliche Zahlungsfrist von 90 Bankarbeitstagen fruchtlos verstreicht.

In diesem Fall wird der Nießbrauch sowie die Auflassung auflösend bedingt vereinbart. Das bedeutet:

- Der Optionskäufer verliert sämtliche Rechte aus dem Vertrag,
- und ist verpflichtet, die Immobilie zu verlassen.

Beteiligung an außergewöhnlichen Instandhaltungen

Finest kann sich freiwillig an sogenannten außergewöhnlichen Instandhaltungen beteiligen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Dachsanierungen,
- die Erneuerung der Heizung,
- Arbeiten an der Elektroinstallation,
- sowie öffentliche Belastungen.

Im Falle einer solchen Beteiligung erhöhen sich sowohl die Nutzungspauschale als auch der entsprechende Kaufpreis anteilig.

FINEST GmbH

Verkauf und Ausübung der Kaufoption

Die im Optionskaufvertrag vereinbarte Kaufoption ist für eine **Dauer von 15 Jahren** festgeschrieben.
Sie kann frühestens nach 5 Jahren und jederzeit danach vom zuletzt verbliebenen Nießbrauchberechtigten ausgeübt werden.
Der Optionskäufer kann die Optionsdauer zweimal um je 5 Jahre verlängern.

Die Ausübung der Option ist jeweils zum Vertragsjahresende möglich und muss mit einer Frist von drei Monaten im Vorausschriftlich erklärt werden.

Kaufpreisregelung über die Optionsdauer

Der Kaufpreis ist im Optionskaufvertrag über die gesamte Laufzeit eindeutig festgelegt und richtet sich nach dem Zeitpunkt der Ausübung:

Der Immobilienerwerb findet zu folgenden Konditionen statt:

- Kaufpreis laut Buchwert*
- Preisnachlass in Höhe der Optionsprämie zzgl. Optionsbonus
  (nach 5 Jahren 25%, jährlich um jeweils 25% steigend, nach 15 Jahren 300%)
- Kaufpreisanrechnung von 50% aller gezahlten Nutzungspauschalen

Vom jeweiligen (Buchwert)Kaufpreis werden die Optionsprämie plus Optionskaufbonus sowie 50% aller gezahlten Nutzungspauschalen abgezogen. Daraus ergibt sich der Restkaufpreis, der im jeweiligen Jahr bei Ausübung der Kaufoption zu zahlen ist.

* Der Buchwert der Immobilie ergibt sich aus Anschaffungskosten minus Abschreibung für Abnutzung (AfA) für Gebäudeanteil; die AfA verbleibt bei einem Optionskaufmodell beim Eigentümer;

Aufschlag bei Optionsziehung

Der Kaufpreis erhöht sich in jedem Fall um einen Aufschlag von 3,5% der anfänglichen Objektgesamtkosten.

FINEST GmbH

Beispielberechnung

Ermittlung der Objektkosten

Objektkaufpreis angenommen	500.000 Euro
Notargebühren Beurkundung Objekteinkauf	7.500 Euro
Grunderwerbsteuer 5,5%	27.500 Euro
Maklergebühr 3,57%	17.850 Euro
Verkerhrswertgutachten	5.000 Euro
Anschaffungskosten	**557.850 Euro**
Konzeptgebühr Finest	27.893 Euro
Notargebühr Optionskaufvertrag	11.157 Euro
Gesamtkosten des Objekts	**596.900 Euro**

Kosten des Optionskäufers

10% Optionsprämie	59.690 Euro
5% laufende Nutzungspauschale	26.860 Euro p.a.
Kaufpreis nach Buchwert*	415.598 Euro
./. Optionsprämie plus Bonus	238.760 Euro
./. 50% aller Nutzungspauschalen	201.454 Euro
Restkaufpreis	**0 Euro**

Der Optionskäufer hat tatsächlich insgesamt für die Optionsprämie und Nutzungspauschalen über 15 Jahre 462.597 Euro gezahlt.
Somit liegt der Gesamteinsatz des Optionskäufers bei Erwerb der Immobilie im Beispielfall nach 15 Jahren bei lediglich 77,5% der Objektkosten.

FINEST GmbH

02
Fragen und Antworten zum Optionskaufvertrag

Werde ich als Optionskäufer Eigentümer der Immobilie?

Nein. Als Eigentümer wird in Abteilung I des Grundbuchs Finest eingetragen. Der Optionskäufer erhält jedoch in Abteilung II:

- eine Auflassungsvormerkung,
- sowie ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht (Nießbrauchrecht).

In Abteilung III des Grundbuchs (Grundpfandrechte/Gläubiger) kann zudem eine Besicherung zugunsten des Optionskäufers eingetragen werden.

Ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch sicher?

Ja. Die angestrebte Kaufoption wird durch eine übliche Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs abgesichert.
Damit ist für Dritte ersichtlich, dass eine zukünftige Eigentumsübertragung vorgesehen ist. Diese Vormerkung „blockiert" das Grundbuch in Bezug auf andere Verfügungen.

Alle Details zur Auflassung sind in der notariellen Urkunde geregelt.

Ist das eingetragene Nießbrauchrecht sicher?

Ja. Sowohl der Eigennutz als auch die Möglichkeit zur Vermietung oder Verpachtung der Immobilie sind durch den Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs rechtlich gesichert.

Der Optionskäufer gilt somit als alleiniger wirtschaftlich Berechtigter.

Spielen Einträge in Wirtschaftsauskunfteien oder der Schufa eine Rolle?

Nein. Finest arbeitet nicht mit Schufa oder Wirtschaftsauskunfteien zusammen. Es erfolgt weder eine Abfrage noch eine Meldung.

Grundlage für die Teilnahme ist:

- die Leistung der vereinbarten Vorabzahlung, sowie
- ein Nachweis der Zahlungsfähigkeit bezüglich der laufenden Nutzungspauschale. Dabei gilt als Richtwert: Die laufende monatliche Belastung sollte maximal 50% des Haushaltseinkommens betragen

Was genau ist die Nutzungspauschale?

Die Nutzungspauschale ist das vertraglich vereinbarte Entgelt für das Nießbrauchrecht – vergleichbar mit einer „Kaltmiete". Sie beträgt im Regelfall jährlich 5% der Objektkosten (abzüglich der geleisteten Optionsprämie). Der Optionskäufer kann die Nutzungspauschale in Prozent reduzieren, wenn er vorab eine erhöhte Optionsprämie leistet:

15% Optionsprämie – 4,5% Nutzungspauschale p.a.
20% Optionsprämie – 4,0% Nutzungspauschale p.a.
25% Optionsprämie – 3,5% Nutzungspauschale p.a.
30% Optionsprämie – 3,0% Nutzungspauschale p.a.

Zusätzlich zur Nutzungspauschale trägt der Optionskäufer alle **laufenden Kosten** rund um das Objekt, wie sie üblicherweise Mieter oder Eigentümer betreffen. Dazu gehören:

- umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten,
- Betriebskosten (z.B. Versicherungen, Müll, Abwasser, Grundsteuer etc.),
- sowie alle Verträge, die durch die Eigentümerin abgeschlossen werden müssen (z.B. Hausverwaltung, Energieversorgung).

Diese Kosten werden dem Optionskäufer direkt weiterberechnet.

Was ist die Optionsprämie? Und was der Optionskaufbonus?

Für das Angebot des Optionskaufvertrags leistet der Optionskäufer zu Beginn in der Regel eine Vorabzahlung in Höhe von 10% der Objektkosten als Gegenleistung.

Diese Zahlung wird wie eine Anzahlung betrachtet und im Fall des Erwerbs (Ziehen der Kaufoption) zuzüglich eines Optionsbonus auf den Kaufpreis als Nachlass angerechnet.

Optionskaufbonus:
Nach 5 Jahren 25% der Optionsprämie
Jedes Jahr um 25% steigend
Nach 15 Jahren 300% Bonus

Die Optionsprämie sowie der mögliche Bonus wird **ausschließlich im Fall des Erwerbs** auf den dann fälligen Kaufpreis angerechnet. Eine Auszahlung dieses Betrages findet in keinem (anderen)Fall statt.

Was sind die Objektkosten?

Objektkosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit:

- dem Erwerb der Immobilie,
- sowie der Durchführung des Optionskaufvertrags entstehen.

Die Objektkosten dienen der Ermittlung der Optionsprämie sowie der Nutzungspauschale.

Was ist am Ende mein Kaufpreis?

Der Kaufpreis errechnet sich in jedem Jahr wie folgt:
Kaufpreis nach Buchwert minus Optionsprämie plus Bonus minus 50% aller gezahlten Nutzungspauschalen.

Hinzu kommt der Verkaufsaufschlag in Höhe 3,5% der Objektkosten und ggf. nicht gezahlte Optionsprämien bzw. spätere Sanierungsmaßnahmen, die die Finest hat finanzieren müssen und die noch nicht vollständig zurückbezahlt wurden.

Bin ich verpflichtet, die Kaufoption zu ziehen?

Nein, der Optionskäufer ist zu keinem Zeitpunkt verpflichtet, die Kaufoption auszuüben.

- Frühestens ab Jahr 6 kann die Option einmal jährlich mit Frist gezogen werden.
- Nach 20 Jahren verfällt die Kaufoption endgültig.

Mit Verfall der Option:

- erlischt das Wohn- und Nutzungsrecht,
- der Optionskäufer muss die Immobilie verlassen,
- und es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlungen.

Hat der Optionskäufer eine Kündigungsmöglichkeit?

Ja. Der Optionskäufer kann frühestens nach 5 Jahren das Vertragsverhältnis jederzeit mit einer Frist von drei Monaten kündigen und aus dem Objekt ausziehen.

Mit der Kündigung verliert er jedoch:

- das Wohn- und Nutzungsrecht,
- die Kaufoption,
- sowie jegliche Ansprüche auf Rückzahlung der geleisteten Beiträge.

Was geschieht im Todesfall?

Das Kaufangebot im Rahmen des Optionskaufvertrags ist ein vererbliches Rechtsgeschäft. Die daraus resultierenden Ansprüche gehen auf die Erben über und können von diesen auch geltend gemacht werden.

Das Nießbrauchrecht hingegen ist ein höchstpersönliches Recht und nicht automatisch vererbbar. Soll der Nießbrauch auch im Erbfall erhalten bleiben, muss er zugunsten der Erben neu bestellt und im Grundbuch eingetragen werden.

Finest sichert im Optionskaufvertrag vertraglich zu, dass eine Neubestellung des Nießbrauchs zugunsten der Erben möglich ist.

Wie alt darf ein Wunschobjekt sein? Und ist die Lage entscheidend?

Alle bisher genannten Regelungen gelten für:

- Neubauten,
- sowie Bestandsobjekte, die nicht älter als 15 Jahre sind.

Bei Objekten, die älter als 15 Jahre sind, gilt:

- Alle wesentlichen Gebäudeteile wie Heizung, Elektrik, Leitungen, Dach, Dämmung und Fenster müssen sich in neuwertigem Zustand befinden oder innerhalb der letzten 15 Jahre entsprechend erneuert worden sein.
- Ist dies nicht der Fall, sind umfassende Sanierungsmaßnahmen verpflichtend und ausschließlich durch qualifizierte Fachunternehmen durchzuführen – vergleichbar mit einem Neubauzustand.

Zusätzlich erforderlich ist in jedem Fall:

- ein neutrales Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Zur Lage:
Das Objekt muss sich im Umkreis von ca. 100 km einer Großstadt befinden. Als Großstadt gilt eine Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern. Abweichungen von den genannten Kriterien sind möglich. In diesen Fällen erstellt Finest ein individuelles Angebot, z.B. mit angepasster Optionsprämie.
Eine Anfrage lohnt sich immer.

Wieso gibt es zwei Notarverträge?

In Schritt eins wird die Immobilie durch Finest am Immobilienstandort angekauft.
In Schritt zwei – Optionskaufvertrag - erhält der Optionskäufer von Finest das Kaufangebot inkl. Nießbrauchrecht.

Welche Abteilungen gibt es im Grundbuch und wie funktioniert die Rangfolge?

Das Grundbuch ist in drei Abteilungen gegliedert:

- Abteilung I: Eigentumsverhältnisse
- Abteilung II: Lasten und Beschränkungen (z.B. Nießbrauch, Wohnrechte)
- Abteilung III: Grundpfandrechte (z.B. Hypotheken, Grundschulden)

Rangfolge innerhalb einer Abteilung:

Bei einer Zwangsversteigerung wird derjenige Gläubiger zuerst ausgezahlt, dessen Eintragung im Rang höher steht.

Rangfolge zwischen Abteilungen:

Auch die Rangfolge zwischen Abteilung II und III kann relevant sein:

- Wenn z.B. ein Wohnrecht in Abteilung II vor einer Grundschuld in Abteilung III eingetragen ist, bleibt das Wohnrecht bei einer Zwangsversteigerung bestehen.
- Entscheidend ist jeweils das Datum der Eintragung.

FINEST GmbH

Rechtliche und wirtschaftliche Fragen zum Optionskauf

Was passiert bei Zahlungsrückstand des Optionskäufers?

Kommt der Optionskäufer mit drei aufeinanderfolgenden monatlichen Nutzungspauschalen in Verzug, erhält er eine Mahnung.
Ab Zugang dieser Mahnung hat er eine Frist von 90 Bankarbeitstagen, um den gesamten Rückstand vollständig auszugleichen.

Erfolgt innerhalb dieser Frist keine vollständige Zahlung, gilt Folgendes:

- Die Kaufoption erlischt, • das Nießbrauchrecht verfällt,
- der Optionskäufer verliert sämtliche Rechte aus dem Vertrag und
- muss das Objekt verlassen.

Kann der Optionskäufer die Immobilie auch "verkaufen"?

Ja, grundsätzlich möglich. Ab dem 6. Jahr der Vertragslaufzeit kann anstelle der Kaufoption auch ein Verkauf der Immobilie zugunsten des Optionskäufers erfolgen. Voraussetzung ist jedoch:

- eine vorherige Absprache,
- sowie die wirtschaftliche Prüfung durch Finest, um sicherzustellen, dass der Verkauf für alle Beteiligten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Kann die Kaufoption auf einen Dritten übertragen werden?

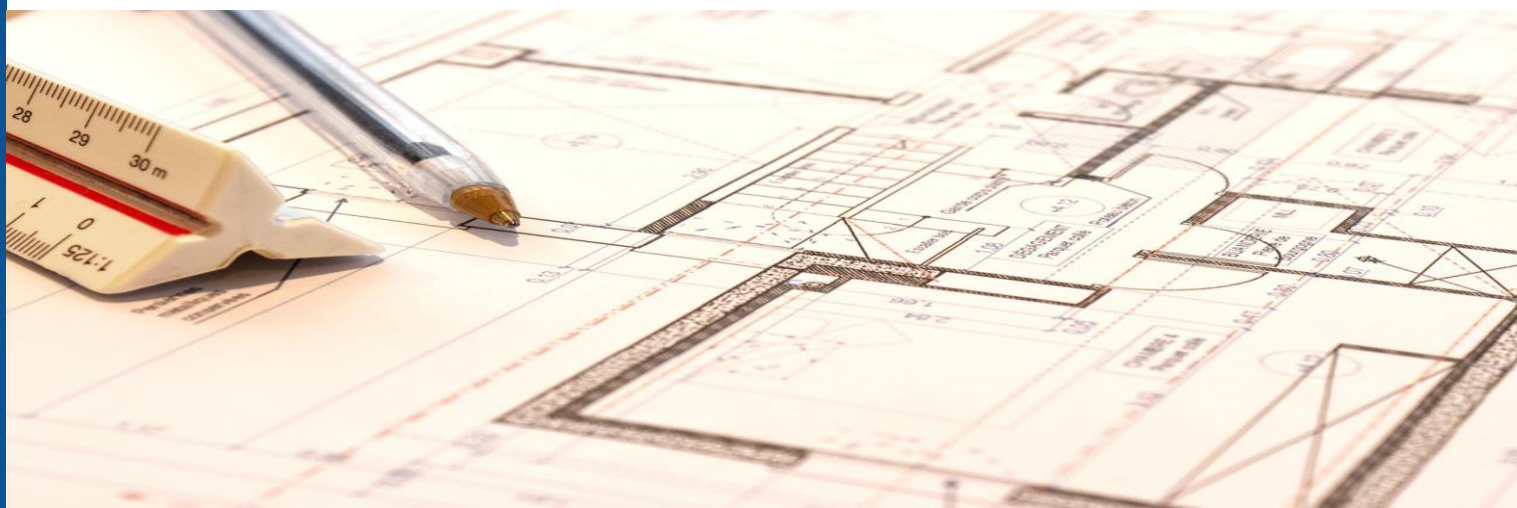
Ja, grundsätzlich möglich.
Ab dem 6. Jahr kann die Kaufoption auch auf eine dritte Person übertragen werden. In diesem Fall bedarf es der Absprache und Prüfung der Details.

Wie wird bei Neubau oder Sanierung während der Bauzeit mit Nutzungspauschalen verfahren?

Die während der Bau- oder Sanierungsphase entstehenden Nutzungspauschalen werden gesammelt und gleichmäßig auf die spätere Nutzungsdauer verteilt.

Wichtig:

- Die Laufzeit beginnt erst mit der objektiven Nutzbarkeit der Immobilie (i.d.R. mit Übergabe).
- Bei vorzeitigem Abbruch des Vertrags schuldet der Optionskäufer die anteiligen Pauschalen, die nicht rückerstattet werden.



FINEST GmbH

03
Gibt es Risiken für den Optionskäufer?

Was passiert im Fall einer Insolvenz der Anbieterin (Finest GmbH)?

Selbst im Falle einer Insolvenz der Finest GmbH besteht kein Risiko für den Optionskäufer, denn:

- Alle Objekte sind mit einer Auflassungsvormerkung sowie einem Nießbrauchrecht zugunsten des Optionskäufers im Grundbuch belastet.
- Der Zugriff durch einen Insolvenzverwalter ist gesetzlich ausgeschlossen, sofern dadurch kein Vorteil für die Insolvenzmasse entsteht.
- Solange der Optionskäufer seinen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß nachkommt, bleiben:
    - das Wohn- und Nutzungsrecht,
    - sowie die Kaufoption, uneingeschränkt erhalten und erstrangig vor allen Drittansprüchen bestehen.

Können Gläubiger des Optionskäufers auf das Objekt zugreifen?

Nein. Gläubiger des Optionskäufers können keine Grundbuch-Eintragungen vornehmen oder Zugriff auf das Objekt erlangen, da:

- Der Optionskäufer nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.
- Er besitzt lediglich eine Option auf den Erwerb, dokumentiert durch die Auflassungsvormerkung.
- Eine Kaufoption ist ein persönliches Wahlrecht – sie ist:
    - **nicht** pfändbar,
    - **nicht** übertragbar ohne Zustimmung,
    - und **nicht** einklagbar.

Fazit:
Bis zur tatsächlichen Ausübung der Option (Annahme des Kaufangebots) besteht kein Eigentum, somit auch kein Zugriff durch Gläubiger möglich.

Was passiert mit Mieteinnahmen bei Vermietung durch den Optionskäufer?

Falls der Optionskäufer Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung erzielt, wird zum Schutz der fortlaufenden Zahlungsfähigkeit empfohlen:

- eine Sicherungsabtretung der Mieteinnahmen an die Eigentümerin (Finest),
- mit vorheriger Zustimmung des Mieters.

Diese Maßnahme schützt vor:

- möglichen Pfändungen durch Gläubiger,
- und sichert die Zahlung der Nutzungspauschalen während der Vertragslaufzeit.

Welche Risiken bestehen durch Ausfall der Refinanzierung?

Die Umsetzung des Optionskaufmodells erfordert Kapital zur Objektbeschaffung. Dieses wird durch sogenanntes Venture Capital bzw. Mezzanine Capital von privaten Investoren bereitgestellt.

- Finest hat hierfür eine stille Beteiligung mit einem Investor im höheren dreistelligen Millionenbereich gegründet.
- Die Finanzierung erfolgt projektbezogen, d.h. für jedes einzelne Objekt separat – vorbehaltlich Zustimmung und Auszahlung durch den Investor.

Risiko besteht ausschließlich in der Vorbereitungsphase:

- Vor der tatsächlichen Objektanschaffung kann es zu Verzögerungen oder Absagen durch Investoren kommen.
- Für einen theoretischen Ausfall der Fremdmittel kann Finest keine Haftung übernehmen.

Nach erfolgter Finanzierung und dem Erwerb der Immobilie gilt jedoch:

- Mit Eintragung der Auflassungsvormerkung und des Nießbrauchrechts zugunsten des Optionskäufers bestehen keinerlei weitere Risiken.

Steuerrechtliche Hinweise

Theoretisch kann insbesondere dann, wenn es zur Ausübung der Kaufoption kommt, der Eindruck entstehen, dass dem Optionskäufer ein wirtschaftlicher Vorteil ohne vollumfängliche finanzielle Gegenleistung gewährt wurde. Dies könnte nach Einschätzung der Finanzverwaltung zu einer Steuerpflicht führen, etwa in folgenden Fällen Kaufpreis unter Buchwert, Anrechnung bereits gezahlter Nutzungspauschalen auf den Kaufpreis und Gewährung eines Optionsbonus.

Ob eine solche steuerliche Qualifikation durch die Finanzbehörden tatsächlich erfolgt, ist derzeit nicht prognostizierbar. Auch wenn die Verkäuferin (Finest GmbH) selbst nicht von einer steuerpflichtigen Zuwendung ausgeht, kann hierzu keine rechtlich verbindliche Aussage getroffen werden. Im ungünstigsten Fall kann eine solche Bewertung durch die Finanzbehörden dazu führen, dass der Optionskäufer Steuern auf den erlangten Vermögensvorteil zu entrichten hat – etwa im Rahmen der Schenkungssteuer, der Einkommensteuer oder einer sonstigen steuerlichen Kategorie.

Der Optionskäufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine individuelle steuerliche Beratung durch einen Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht dringend empfohlen wird. Die Finest GmbH übernimmt in diesem Zusammenhang keine Haftung für steuerliche Folgen des Vertrags oder der Ausübung der Kaufoption.