

Wissenswertes zum Optionskaufvertrag

Vertragsinhalte, vorvertragliche Aufklärung, Auftrag

Inhalt

- 01 Wesentliche Bestandteile eines Optionskaufvertrages
- 02 Fragen und Antworten zum Optionskaufvertrag
- 03 Gibt es Risiken für den Optionskäufer
- 04 Auftrag zur Einräumung eines Optionskaufvertrags
- 05 Datenschutzerklärung



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:

- dem **Kaufvertrag** mit Optionsrecht,
- der **Bestellung eines Nießbrauchrechts** zugunsten des Optionskäufers.

Die vollständigen Vertragsunterlagen werden den Parteien mindestens **vierzehn 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 fünf** und spätestens **nach fünfzehn** Jahren auszuüben.

Erfolgt innerhalb dieses Zeitraums weder die Ausübung der Option noch die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises, **erlischt** das Optionsrecht automatisch nach fünfzehn 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 Optionskäufers. 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 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**,
- das Recht auf **Fruchtziehung**, d.h. das Recht, Erträge [z.B. Mieteinnahmen] aus der Immobilie zu erzielen.



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.

Die Nutzungspauschale beträgt jährlich fünf Prozent der Objektgesamtkosten [Anschaffungskosten zuzüglich sämtlicher Nebenkosten] abzüglich der Optionsprämie. Sie ist in monatlichen Raten von jeweils einem Zwölftel des Jahresbetrags fällig.

Ausübung der Kaufoption

Die im Optionskaufvertrag vereinbarte Kaufoption gilt für eine Dauer von **fünfzehn Jahren**. Sie kann frühestens **nach fünf Jahren** und jederzeit danach vom zuletzt verbliebenen Nießbrauchberechtigten ausgeübt werden.

Der Optionskäufer kann die Optionsdauer zweimal um je fünf Jahre verlängern.

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

Kaufpreisregelung über die Optionsdauer

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

Der Immobilienerwerb findet zu folgenden Konditionen statt:

- Kaufpreis orientiert am **Buchwert***
- Preisnachlass in Höhe der **Optionsprämie zzgl. Optionskaufbonus**
- 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.

Aufschlag bei Optionsausübung

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

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

Hinweis zur AfA und Preisgestaltung

Die Abschreibung für Abnutzung [AfA] im Sinne des § 7 Abs. 4 EStG kann ausschließlich durch die jeweilige **Eigentümerin** des Vertragsgegenstands vorgenommen werden. Eigentümerin des betreffenden Objekts ist die Finest.

Finest bietet dem Optionskäufer an, den Vertragsgegenstand zu einem späteren Zeitpunkt durch Optionsausübung zu erwerben. Der zukünftige Kaufpreis wird dabei auf Grundlage eines fiktiv geminderten Werts kalkuliert, der sich aus einer rechnerischen Berücksichtigung einer **jährlichen linearen Wertminderung in Höhe von 2 % der ursprünglichen Anschaffungskosten** ergibt.

Diese Wertminderung dient ausschließlich der internen kaufmännischen Kalkulation des künftigen Kaufpreises. Sie stellt keine tatsächliche steuerliche AfA und keine Aussage über den bilanziellen Buchwert des Objekts in den Büchern der Eigentümerin dar.

Grundlage für die Kaufpreisberechnung ist somit eine **vereinfachte, pauschale Wertfortschreibung**, die unabhängig von der steuerlichen oder bilanziellen Behandlung des Objekts durch die Eigentümerin angewendet wird.

Beteiligung an außergewöhnlichen Instandhaltungen

Grundsätzlich ist der **Optionskäufer** [Nießbraucher] für sogenannte außergewöhnliche Instandhaltungen während der Optionsdauer **zuständig**. Hierzu zählen beispielsweise Dachsanierungen, die Erneuerung der Heizung, Arbeiten an der Elektroinstallation sowie öffentliche Belastungen.

Kann der Optionskäufer diese Instandhaltungen nicht eigenständig durchführen, **kann** Finest sich an diesen beteiligen. Das ändert nicht die Situation, dass vertragskonform der Optionskäufer für solche Maßnahmen verantwortlich ist.

Im Falle einer solchen Beteiligung **erhöhen** sich sowohl die Nutzungspauschale als auch der entsprechende Kaufpreis anteilig. Hierzu bedarf es sodann einer Nachbeurkundung.

Vertragsverstöße und Folgen

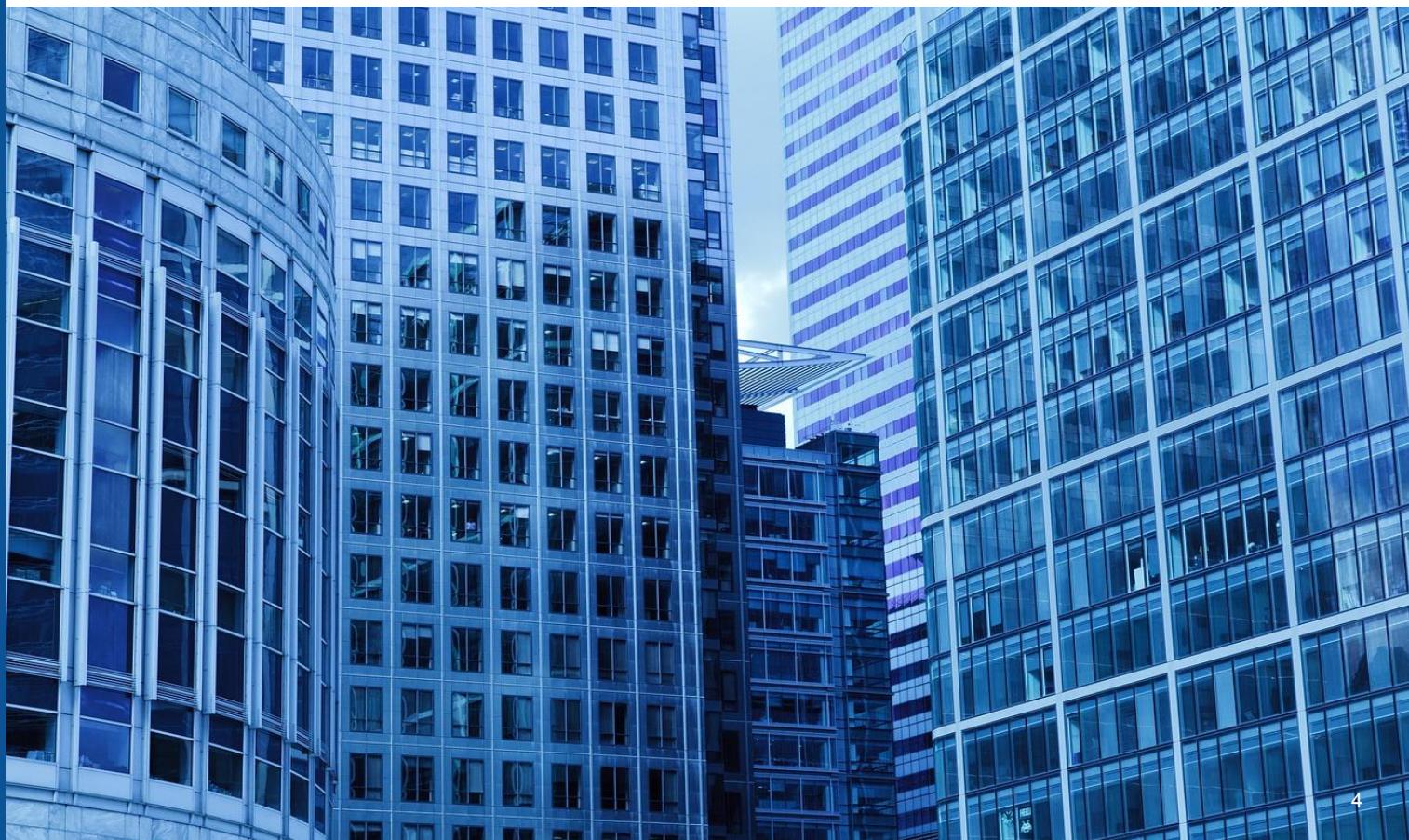
Das Nießbrauchrecht erlischt, wenn der Optionskäufer wesentliche Vertragspflichten verletzt. Eine solche Pflichtverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn:

- der Optionskäufer mit mindestens **drei monatlichen Nutzungspauschalen** in Verzug gerät,
- eine zusätzliche Zahlungsfrist von **neunzig 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
- der Optionskäufer muss die Immobilie **verlassen**.

Eine **Rückzahlung** von bereits geleisteten Nutzungsentgelten sowie der anfänglichen Optionsprämie ist in jedem Fall einer Vertragskündigung **ausgeschlossen**.



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
Verkehrswertgutachten	5.000 Euro

Anschriftungskosten **557.850 Euro**

Optionskäuferhöhung Finest [Kaufpreisaufschlag]	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 [orientiert am Buchwert, siehe Seite 3]	415.598 Euro
./. Optionsprämie plus Bonus	238.760 Euro
./. 50% aller Nutzungspauschalen	201.450 Euro

Summe **- 24.612 Euro**

Restkaufpreis* **0 Euro**

Kaufpreisaufschlag [generell 3,5% der Objektkosten] **20.892 Euro**

* Ein negatives Ergebnis nach Anrechnung Optionskaufprämie inkl. Bonus sowie halbjährige Nutzungspauschalen auf den jeweiligen Kaufpreis führt in jedem Fall zu einer Null. Auszahlungen oder Gutschriften sind ausgeschlossen [siehe Seite 7 unter „Wie errechnet sich der jeweilige Kaufpreis“].

Der Optionskäufer hat in diesem Beispiel tatsächlich über die 15 Jahre gezahlt:

59.690 € Optionsprämie
402.900 € Nutzungspauschalen [15 x 26.860 €]
20.892 € Kaufpreisaufschlag [3,5% von 596.900 €]

483.489 € Summe

Somit liegt der Gesamteinsatz des Optionskäufers bei Erwerb der Immobilie nach 15 Jahren bei lediglich **81% der anfänglichen „Objektgesamtkosten“**.



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,
- ein Wohn- und Nutzungsrecht [Nießbrauchrecht].

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 Auflassungsvormerkung 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**.

Was genau ist die Optionsprämie?

Die Optionsprämie ist eine **vorab** zu leistende Zahlung des Optionskäufers. **Gegenleistung ist ausschließlich das vertragliche Optionsrecht** [der Optionskaufvertrag mit Options- und Nießbrauchrecht]. Ein Rückzahlungsanspruch besteht **in keinem Fall** und findet auch in keinem Fall statt.

Im Fall einer Optionsausübung, unabhängig vom Zeitpunkt, rechnet Finest dem Optionskäufer die Optionsprämie zuzüglich eines Bonus auf den zu zahlenden Kaufpreis als Preisnachlass an.

Was ist der Optionskaufbonus?

Der Optionskaufbonus ist im Fall der zuvor unter „Was genau ist die Optionsprämie“ genannten Optionsausübung und Anrechnung der Optionsprämie ein zusätzlich gewährter **Bonus**.

Der Bonus beträgt bei Erwerb einer Bestandsimmobilie nach fünf Jahren 25 % der Optionsprämie und steigert sich jährlich um jeweils weitere 25 %. Nach fünfzehn Jahren beträgt der Bonus 300 %.

Auch im Fall einer erhöhten Optionsprämie berechnet sich der Bonus **immer** auf 10 % Optionsprämie.

Was genau ist die Nutzungspauschale?

Die Nutzungspauschale ist das vertraglich vereinbarte **Entgelt** für das Nießbrauchrecht. Diese beträgt jährlich 5 % von „Objektgesamtkosten abzüglich der geleisteten Optionsprämie“.

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.],
- alle Verträge, die durch die Eigentümerin abgeschlossen werden müssen [z.B. Hausverwaltung, Energieversorgung].

Diese Kosten werden dem Optionskäufer direkt **weiterberechnet**.

Was sind die Objekt[gesamt]kosten?

Objekt[gesamt]kosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit:

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

Die Objektkosten dienen der Ermittlung der Optionsprämie sowie der Nutzungspauschale.

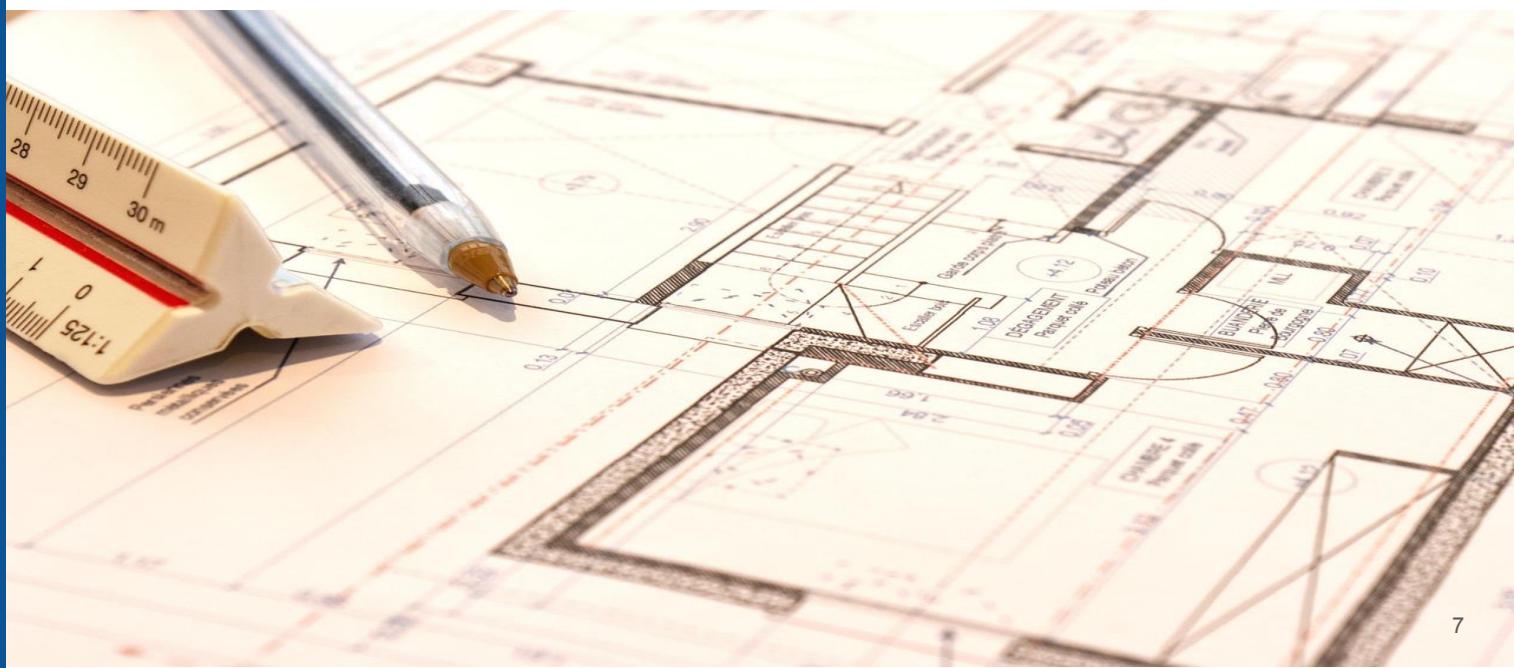
Wie berechnet sich der jeweilige Kaufpreis?

Der Kaufpreis errechnet sich in jedem Jahr wie folgt:

- Kaufpreis ist der um die laufende AfA [fiktiv 2 % p.a.] geminderte **Buchwert** der Finest,
- abzüglich der anfänglichen **Optionsprämie inklusive Optionskaufbonus**,
- abzüglich **50 % aller gezahlten Nutzungspauschalen**,
- zuzüglich des **Verkaufsaufschlags in Höhe der 3,5 %** der Objektgesamtkosten.

Hinweis: Sollte sich nach Anrechnung der Positionen „Optionsprämie inklusive Bonus“ und „50 % aller Nutzungsentgelte“ auf den Kaufpreis nach Buchwert ein negativer Betrag ergeben, wird der genannte „Verkaufsaufschlag“ dennoch zu **100 % fällig**.

In jedem Fall ergibt die Summe aller tatsächlich geleisteten Zahlungen des Optionskäufers über die 15 Jahre 81 % der anfänglichen Objektkosten.



Bin ich verpflichtet, die Kaufoption zu ziehen?

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

- frühestens **nach fünf Jahren** kann die Option einmal jährlich mit dreimonatiger Frist zum Vertragsjahresende gezogen werden,
- **nach fünfzehn Jahren** verfällt die Kaufoption [zweimalige fünfjährige Verlängerung möglich].

Mit Verfall der Option:

- **erlischt** das Wohn- und Nutzungsrecht,
- muss der Optionskäufer die Immobilie **verlassen**,
- besteht **keinerlei Anspruch auf Rückerstattung** geleisteter Zahlungen.

Hat der Optionskäufer eine Kündigungsmöglichkeit?

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

Mit der Kündigung **verliert** der Optionskäufer jedoch:

- das Wohn- und Nutzungsrecht,
- die Kaufoption,
- alle geleisteten Zahlungen.

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 bei Kostenübernahme möglich ist.

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 einen Optionskauf ist:

- die **Leistungsfähigkeit** der Optionsprämie,
- die **Zahlungsfähigkeit** der laufenden Nutzungspauschale.

Dabei gilt als Richtwert:

Die laufende monatliche Belastung darf maximal 50 % des Haushaltseinkommens betragen.

Gibt es Objektvorgaben?

Ja, es gibt Objektvorgaben. Wir unterscheiden drei Kategorien:

- Objekte im Alter von **0 bis 15 Jahren**,
- Objekte im Alter von **16 bis 30 Jahren** sowie
- Objekte mit einem Alter von **über 30 Jahren**.

Zusätzlich wird differenziert, ob das Objekt bereits im **Bestand des Optionskäufers** ist oder von einem **Dritten** erworben wird.

Je nach Kategorie und Eigentumsituation werden entsprechende Vorgaben festgelegt. Diese beziehen sich auf:

- die erforderliche **Optionsprämie**,
- den maximal zulässigen **Ankaufspreis**,
- die notwendigen **Herrichtungsmaßnahmen** vor Ankauf.

Alter des Objektes	Eigentumssituation	Erforderliches Gutachten	Optionsprämie	Maximaler Ankaufspreis*	Erforderliche Herrichtung
0 - 15 Jahre	Eigenbestand Fremdobjekt	Nein Nein	10 % 10 %	100 % 100 %	- -
16 - 30 Jahre	Eigenbestand Fremdobjekt	Ja Ja	10 % 15 %	90 % 100 %	Ja Ja
Über 30 Jahre	Eigenbestand Fremdobjekt	Ja Ja	10 % 20 %	80 % 100 %	Ja Ja

Hinweise:

* maximaler Ankaufspreis bezieht sich auf das Verkehrswertgutachten;



[Notwendige] Sanierungsarbeiten

Da Finest Eigentümer der Objekte wird, wird sie zum Auftraggeber für alle Sanierungsarbeiten oder Herrichtungen. Bei Erwerb einer sanierungsbedürftigen Immobilie ist das **zwingend**. Die eigene Durchführung solcher Maßnahmen bringt Verpflichtungen hinsichtlich Leistungsprüfung, Durchführungs- und Qualitätsüberwachung sowie einer Haftung für die Einhaltung gesetzlicher Pflichten mit sich. Aus diesem Grund beauftrag Finest **ausschließlich Fachfirmen**, die als solche auftreten und dies auch schriftlich versichern.

Gleiches gilt für die Einhaltung aller gesetzlicher Pflichten und eine Erklärung zur ordnungsgemäßen Geschäftstätigkeit.

Das gilt gleichermaßen für die direkte als auch indirekte Beauftragung von Leistungsdurchführungen.

Der Optionskäufer kann über Finest ausschließlich Objekte realisieren, die sich zum Zeitpunkt des Ankaufs in einem **mängelfreien, ansprechenden Zustand** befinden und den geltenden gesetzlichen Vorschriften – einschließlich bereits beschlossener und verkündeter Regelungen – entsprechen oder direkt mit Erwerb in einen solchen versetzt werden.

Verkehrswertgutachten

Bei gebrauchten Objekten älter fünfzehn Jahre ist **grundsätzlich ein Verkehrswert- bzw. Sachwertgutachten** erforderlich. Dieses Gutachten muss insbesondere einen besonderen Fokus auf sanierungsbedürftige Gewerke legen. Hintergrund ist, dass innerhalb der Optionsdauer von fünfzehn Jahren keine Probleme durch nach dem Erwerb erforderliche Maßnahmen entstehen sollen. Daher sind sämtliche vom Gutachter als notwendig bezeichneten Arbeiten **vor dem Ankauf vollständig** auszuführen.

Das Gutachten muss von einem vom **TÜV oder DEKRA zertifizierten Sachverständigen** erstellt werden. Andere Gutachten werden **nicht** akzeptiert.

Der Optionskäufer kann das Gutachten im Vorfeld auf eigene Kosten beauftragen. Bei Realisierung des Optionskaufs werden ihm die entstandenen Kosten **erstattet**. Sofern die Optionsprämie bereits geleistet wurde, übernimmt Finest die Beauftragung des Gutachtens.

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 notarielle Optionskaufrecht sowie das Nießbrauchrecht.

Sofern die Parteien identisch sind - Verkäufer des Objektes und Optionskäufer/Nießbraucher - kann auch alles komplett in einem Notarvertrag/-termin abgewickelt werden.

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

Das Grundbuch ist in drei Abteilungen gegliedert:

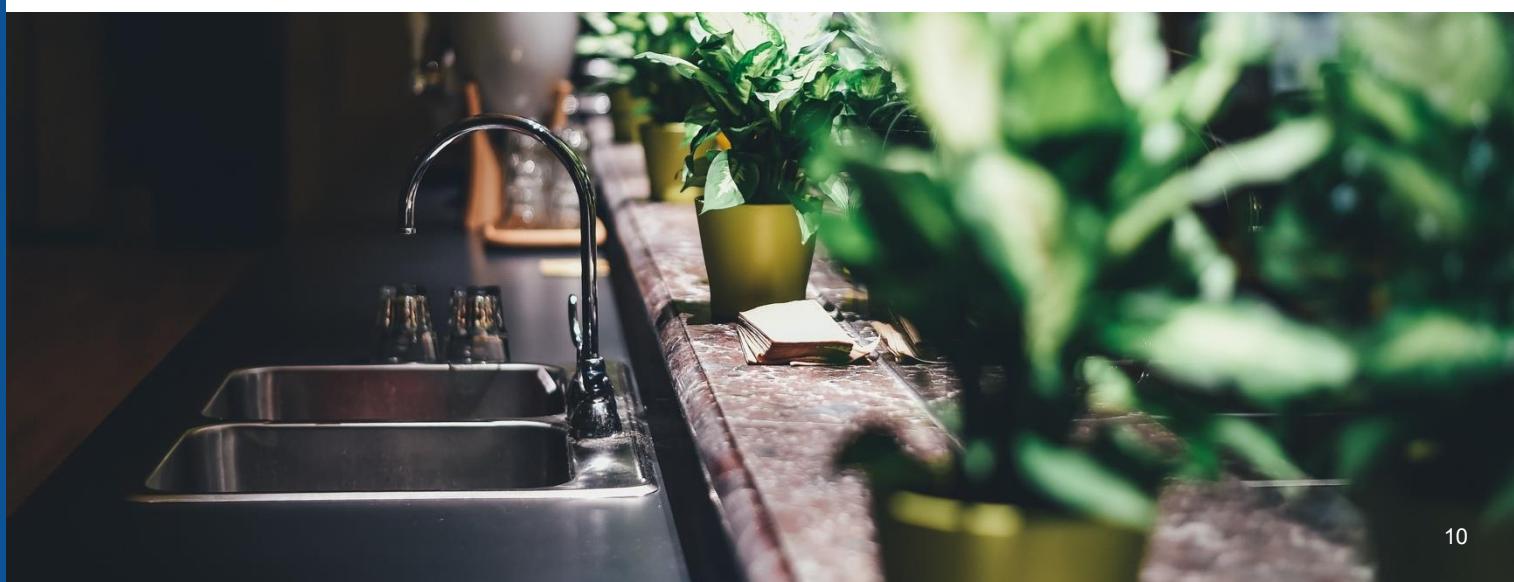
- Abteilung I: Eigentumsverhältnisse
- Abteilung II: Lasten und Beschränkungen [z.B. Nießbrauch, Wohnrechte]
- Abteilung III: Grundpfandrechte [z.B. Hypotheken, Grundschulden]

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**.



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 **neunzig 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. Ab dem sechsten Jahr der Vertragslaufzeit kann anstelle der Ausübung der Kaufoption ein Verkauf der Immobilie zugunsten des Optionskäufers erfolgen. Voraussetzung hierfür sind jedoch folgende Bedingungen:

Die Kaufpreiszahlung muss mindestens den vereinbarten [Rest]Kaufpreis durch den Käufer umfassen. Es wird ein Kaufpreis-Aufschlag von fünfzig Prozent der Grunderwerbsteuer, die der Optionskäufer dadurch spart, fällig.

Kann die Kaufoption auf einen Dritten übertragen werden?

Ja. Ab dem sechsten Jahr kann die Kaufoption auf eine dritte Person übertragen werden. Voraussetzung hierfür sind jedoch folgende Punkte:

Der neue Optionskäufer tritt mit allen Rechten und Pflichten in den laufenden Vertrag ein und übernimmt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Umschreibung entstehen.

Es fällt eine Abwicklungsvergütung in Höhe von 3,5 % der Objektgesamtkosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer an, die vom Optionskäufer zu tragen ist.

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

Die während der Bau- oder Sanierungsphase entstehenden Nutzungspauschalen werden berechnet 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 von ihm noch **nicht** zurückbezahlt wurden.

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 **gesichert**,
- 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,
 - 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 lediglich eine Kaufoption besitzt, gesichert durch die Auflassungsvormerkung,
- eine Kaufoption ein persönliches Wahlrecht ist – und diese:
 - **nicht** erfolgreich pfändbar,
 - **nicht** Übertragbar ohne Zustimmung,
 - und **nicht** einklagbar ist.

Fazit:

Bis zur tatsächlichen Ausübung der Option besteht **kein** Eigentum, somit ist 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 zu vereinbaren.

Diese Maßnahme **schützt** den Optionskäufer vor möglichen Pfändungen durch Gläubiger und sichert die Zahlung der Nutzungspauschalen während der Vertragslaufzeit.



Welche Risiken bestehen in Zusammenhang mit der Refinanzierung seitens Finest?

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 begründet,
- 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 vollenfängliche 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] 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 übernimmt in diesem Zusammenhang **keine Haftung** für steuerliche Folgen des Vertrags oder der Ausübung der Kaufoption.

Haftungsausschluss für Rechtsberatung

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Hinweise und Formulierungen stellen **keine Rechtsberatung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes** [RDG] dar. Sie wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken.

Sie sollen und können eine **individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung** durch eine hierzu befugte Person [z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater] **nicht** ersetzen.

Die Herausgeberin übernimmt **keine Haftung** für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der bereitgestellten Inhalte sowie für etwaige Entscheidungen, die auf Grundlage dieser Informationen getroffen werden.

Ergänzender Hinweis

Sämtliche Angaben betreffen das Grundkonzept des Finest-Optionskaufs.

Grundsätzlich maßgebend sind die Angaben im jeweiligen notariellen Optionskaufvertrag.

Bei Abweichungen gelten immer nur die Angaben im Notarvertrag. Bitte überprüfen Sie deshalb immer im Vorfeld einer Beurkundung, ob die Inhalte einer Urkunde den Absprachen entsprechen.

04

Auftrag zur Einräumung eines Optionskaufvertrags

Der nachfolgend bezeichnete Optionskäufer erteilt hiermit der Finest GmbH einen **verbindlichen** Auftrag zum Abschluss eines Optionskaufvertrags über das im Folgenden näher bezeichnete Objekt. Der Vertrag soll gemäß den Bestimmungen des Finest Immobilien-/Wohnkonzepts zwischen der Finest GmbH und dem Optionskäufer geschlossen werden. Die wesentlichen Vertragsinhalte werden im weiteren Verlauf dieses Dokuments aufgeführt.

Die Finest GmbH hat das Recht, diesen Auftrag innerhalb von **zehn [10] Kalendertagen**, nach Erhalt aller Unterlagen, schriftlich per E-Mail **anzunehmen**. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Annahme durch die Finest GmbH, gilt der Auftrag als abgelehnt.

Sollten sich im Rahmen der Auftragerteilung Abweichungen oder Fehler ergeben, wird die Finest GmbH diese im Rahmen der Annahme-E-Mail mitteilen. In diesem Fall hat der Optionskäufer ebenfalls eine Frist von **fünf [5] Kalendertagen**, um den geänderten Vertragsinhalt schriftlich per E-Mail zu bestätigen. Erfolgt keine fristgerechte Bestätigung, gilt der Auftrag als nicht zustande gekommen.

Ohne fristgerechte Annahme durch die Finest GmbH oder Zustimmung zu etwaigen Änderungen durch den Optionskäufer, erlischt der Auftrag nach Ablauf der jeweiligen Fristen automatisch.

Angaben zum Optionskäufer I

Name	.....	Vorname	.....
Straße/Nr	.....	PLZ/Ort	.....
Firma	.....	Gesellschaftsart	.....
Straße/Nr	.....	PLZ/Ort	.....
Geb.-Datum	.....	Festnetz/Mobil	.....
Email	.....	Beruf/ Einkommen p.a.	.....

[Bitte komplett ausfüllen]

Angaben zum Optionskäufer II [Partner fällt Optionskaufvertrag zugunsten zweier Personen]

Name	.....	Vorname	.....
Straße/Nr	.....	PLZ/Ort	.....
Geb.-Datum	.....	Festnetz/Mobil	.....
Email	.....	Beruf/ Einkommen p.a.	.....

[Bitte komplett ausfüllen]

Bitte Lichtbildausweise beifügen;

Bei Firmenbeteiligung HR Auszug oder wenn kein Eintrag dann Gesellschaftsvertrag;

Bitte alle freien Felder entsprechend ausfüllen; bei fehlenden Angaben findet keine Bearbeitung statt.

Angaben zum Objekt/Kaufgegenstand – private Immobilie

Straße/Nr	.....	PLZ/Ort	.....
Objektart	.....	Keller	.....
qm Wohnfläche	.....	qm Nutzfläche	.....
qm Grundstück	.....	Garage/Stellplatz	.....
Bodenrichtwert	.....	Baujahr	.....
Kaufpreis	.....	Sanierung	.....
Verkehrswert O Schätzung O Gutachten	.....	Eigenbestand seit	.....
Kaufpreis Grundstück	.....	Baukosten Neubau	.....

Angaben zum Objekt/Kaufgegenstand – gewerbliche Immobilie bzw. Mehrfamilienhaus

Straße/Nr	.....	PLZ/Ort	.....
Objektart	.....	Keller	.....
qm Wohnfläche	.....	qm Nutzfläche	.....
qm Grundstück	.....	Garage/Stellplatz	.....
Bodenrichtwert	.....	Baujahr	.....
Kaufpreis	.....	Sanierung	.....
Verkehrswert O Schätzung O Gutachten	.....	Eigenbestand seit	.....
Kaufpreis Grundstück	.....	Baukosten Neubau	.....

[nur komplett ausgefüllte Anträge werden bearbeitet]

Folgende Unterlagen zum Objekt einreichen [wenn vorhanden]

Exposé; Grundbuchauszug; Energieausweis; Markt-/ Verkehrswertgutachten; Kaufvertrag/Werkvertrag; Baupläne/Zeichnungen; Baugenehmigung; Bauleistungsbeschreibung;

Haftung des Optionskäufers und Folgen von Sanierungsmaßnahmen

Der Optionskäufer ist für etwaige Mängel, am von ihm ausgewählten Objekt, sowie für daraus entstehende Streitigkeiten mit dem ursprünglichen Verkäufer des Wunschobjekts allein verantwortlich. Eine Haftung der Finest GmbH, insbesondere als Erwerberin oder Eigentümerin des Objekts im Rahmen des Finest Immobilien-/Wohnkonzepts, ist insoweit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Optionskäufer stellt die Finest GmbH von jeglichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit solchen Mängeln oder Streitigkeiten frei. Eine Abwälzung von Folgeschäden auf die Finest GmbH ist ausgeschlossen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Erwerb des Objekts durch die Finest GmbH **ausschließlich zum Zweck der Einräumung einer Kaufoption** zugunsten des Optionskäufers erfolgt. Der Optionskäufer wird wirtschaftlich so gestellt, als sei er selbst Käufer und Eigentümer des Objekts. Er ist daher verpflichtet, vor dem Erwerb sicherzustellen, dass das Objekt frei von wesentlichen Mängeln, Sanierungsstau oder einer evident überhöhten Kaufpreisforderung ist. Dem Optionskäufer ist bekannt, dass etwaige durch die Finest GmbH verauslagte Leistungen im Zusammenhang mit Sanierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen zu einer Erhöhung der monatlichen Nutzungspauschale führen, und vollständig [zu 100 %] vom Optionskäufer zu erstatten sind. Der nach vollständiger Rückzahlung verbleibende Betrag wird dem späteren Kaufpreis des Objekts hinzugerechnet oder – im Falle der Nichtausübung der Option bzw. Vertragsauflösung – zur sofortigen Zahlung fällig.

Angaben zum Optionskaufvertrag [OKV]

Kaufpreis Objekt/Grundstück	.....	€
Sanierungsaufwand Neubauaufwand	.....	€
Verkehrswertgutachten Baubegleitung %	€
Maklergebühren %	€
Notargebühren I Objekteinkauf	1,5 %	€
Grunderwerbsteuer %	€
Anschaffungskosten	Die Anschaffungskosten betragen	€
Notargebühren II Optionskaufvertrag	2,0 %	€
Optionskäuferhöhung Finest	5,0 %	€
Objektkosten gesamt	Die Objektkosten betragen	€

Hinweise

Kaufpreis

versteht sich als Kaufpreis für das Objekt oder Grundstück - bitte benennen;

Sanierungsaufwand / Neubaukosten

versteht sich als Aufwendungen für Sanierungen bzw. Gesamtkosten eines Bauträgers/Generalunternehmers - bitte Art und Kosten nennen;

Verkehrswertgutachten / Baubegleitung

versteht sich als Gesamtkosten eines Verkehrswertgutachtens bzw. der Baubegleitung - bei Erwerb fertig nutzbarer Objekte 1%, bei Sanierung/Herrichtung 2% der Gesamtkosten Kaufpreis plus Sanierung/Herrichtung;

Maklergebühr

entsprechend der Gegebenheit benennen - bitte nur eintragen, wenn diese an einen Dritten fällig wird;

Notargebühren I

sind die Kosten für den notariellen Objekteinkauf, immer mit 1,5% gerechnet auf den Kaufpreis zzgl. Bau-/Sanierungskosten;

Grunderwerbsteuer

versteht sich als die fällige Grunderwerbsteuer im betreffenden Bundesland - bitte beides eintragen; hier die Angaben: Bayern 3,5%; NS/BW/RLP 5%; Sa-A/HH/HB/Sa 5,5%; H/B/MVP 6%; NRW/Th/Saar/BB/SH 6,5%;

Notargebühren II

sind die Kosten für den notariellen Optionskaufvertrag, immer mit 2 % gerechnet auf die Anschaffungskosten;

Optionskäuferhöhung Finest

versteht sich als Kaufpreisaufschlag - generell 5% der Anschaffungskosten;

Alle Angaben dienen lediglich der Ermittlung der Anschaffungs- und Objektkosten, die dann als Basis für den Optionskaufvertrag dienen.

Optionsprämie und Optionskaufbonus

Als vertragliche Gegenleistung für das Optionsrecht / Kaufangebot ist im Vorfeld eine Optionsprämie fällig. Die Optionsprämie **verfällt** bei Verfall der Kaufoption. Eine Rückzahlung ist in jedem Fall ausgeschlossen. Die Optionsprämie ist auf die Objektgesamtkosten zu berechnen:

Objektgesamtkosten	€	%	€
.....

Hinweis: Bitte tragen Sie von links nach rechts die Objektgesamtkosten, den Prozentsatz der Optionsprämie und den sich ergebenden Betrag [die Optionsprämie] ein.

Nutzungspauschale

Der Optionskäufer leistet als Entgelt über die Dauer für den eingeräumten Nießbrauch [Wohn-/Nutzungsrecht] eine laufende Nutzungspauschale.

Objektkosten	€	Jährliche Nutzungspauschale	€	Monatliche Nutzungspauschale	€
.....

Hinweis: Bitte tragen Sie die Objektkosten in Spalte eins ein, aus der sich die Nutzungspauschale errechnet [Gesamtobjektkosten minus Optionsprämie]; die Nutzungspauschale wird vereinbarungsgemäß immer zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig.

Kaufpreis

Der Optionskäufer kann die Kaufoption erstmals zum Ablauf von fünf Jahren und dann immer jährlich zum Ablauf voller zwölf Monate ausüben. Der jeweilige Kaufpreis ergibt sich aus folgender Betrachtung:

Kaufpreisnachlass durch Optionsprämie plus Bonus

Zieht der Optionskäufer die Kaufoption, wird die Optionsprämie zzgl. eines Bonus auf den Kaufpreis wie folgt angerechnet [Rabatt- / Preisnachlassregelung]:

Jahre	Bonus										
5	25 %	7	75 %	9	125 %	11	175 %	13	225 %	15	300 %
6	50 %	8	100 %	10	150 %	12	200 %	14	250 %		

Hinweis: Bei einer Optionsprämie oberhalb 10 % wird der Bonus immer nur auf die 10%ige Optionsprämie berechnet.

Anrechnung Nutzungspauschalen

Im Fall der Annahme der Kaufoption werden **50 % aller gezahlten Nutzungspauschalen** auf den Kaufpreis angerechnet.

Der notarielle Kaufpreis des Vertragsgegenstands orientiert sich am Buchwert der Verkäuferin [Anschaffungskosten abzüglich der bis zum Zeitpunkt der Optionsausübung vorgenommenen jährlichen Abschreibungen].

Buchwert der Immobilie	Optionskaufbonus	Nutzungspauschale
Anschaffungskosten minus jährliche AfA*	Optionsprämie plus Bonus	Anrechnung 50 % der Nutzungsentgelte

*AfA = Abschreibung für Abnutzung; Immobilien unterliegen einer jährlichen Abschreibung, die für den Gebäudeanteil sowie die anteiligen Anschaffungskosten gilt.

Beispiel [bezogen auf Beispielrechnung Seite 5]:

Anschriftungskosten 557.850 €	Objektkosten 596.900 €	Optionsprämie 59.690 €	AfA 2% p.a. 9.483 €	Nutzungspauschale 26.860 €
Kaufpreis nach AfA [Buchwert orientiert]	Optionskaufprämie [zzgl. Bonus]	Anrechenbare Nutzungspauschale 50%	Restkaufpreiszahlung nach 15 Jahren	Tatsächlich geleistete Gesamtzahlung
557.850 € minus 15 Jahre x 9.483 €	59.690 € zzgl. 300 %	13.430 € x 15 Jahre	425.530 € minus 239.348 € minus 201.960 €	59.690 € zzgl. 26.860 € x 15 Jahre

* Hinzu kommt der Kaufpreisaufschlag von 3,5 % der Objektgesamtkosten [siehe Folgeseite „Weitere Faktoren, die den Kaufpreis bestimmen“]

** entspricht 77,5 % der Objektgesamtkosten; mit den zuvor genannten 3,5 % Kaufpreisaufschlag ergeben sich insgesamt 81 % der Objektgesamtkosten;

Hinweis: Im notariellen Optionskaufvertrag wird eine Gesamtübersicht der jährlichen Kaufpreise sowie der anzurechnenden Beträge aus dem Optionskaufbonus und den Nutzungspauschalen aufgenommen.

Erklärungen zu wesentlichen Inhalten des Optionskaufvertrags

Weitere Faktoren, die den jeweiligen Kaufpreis bestimmen

Verkaufsaufschlag

Im Falle der Auflösung des Vertrages – unabhängig vom Zeitpunkt und Grund der Vertragsbeendigung – erhebt die Finest GmbH einen pauschalen **Kaufpreisaufschlag in Höhe von 3,5 Prozent** der ursprünglichen Objektgesamtkosten.

Folgen zusätzlicher Maßnahmen während der Optionsdauer

Sofern die Finest GmbH während der Laufzeit des Optionsvertrags **zusätzliche Maßnahmen** ergreifen und finanzieren muss – etwa für umfassende Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die der Optionskäufer selbst nicht durchführen oder finanzieren kann oder will – wirken sich diese Maßnahmen wie folgt aus:

Der durch solche Maßnahmen entstehende Mehraufwand erhöht die monatliche Nutzungspauschale anteilig. Die Anpassung erfolgt mit sofortiger Wirkung, und zwar auf Basis eines festen Nutzungssatzes von 5 % jährlich, bezogen auf den investierten Betrag. Die daraus resultierende Mehrbelastung ist ab dem Zeitpunkt der Investition durch den Optionskäufer zu tragen. Sämtliche durch die Finest GmbH getragenen Investitionen sind vom Optionskäufer zu 100 % zurückzuerstatten. Soweit entsprechende Beträge bis zur Ausübung der Kaufoption noch nicht vollständig durch die erhöhte Nutzungspauschale ausgeglichen wurden, werden die offenen Restbeträge dem Kaufpreis hinzugerechnet.

Beispiel: Fallen im 10. Jahr zusätzliche Kosten in Höhe von 10.000 Euro an, erhöht sich die Nutzungspauschale um 5 % jährlich, also 500 Euro pro Jahr. Erfolgt der Kauf am Ende des 15. Jahres, verbleiben 5 Jahre \times 500 Euro = 2.500 Euro, die bereits über die Nutzungspauschale gedeckt wurden. Der Restbetrag von 7.500 Euro wird dem Kaufpreis zugeschlagen. Für nachträglich durch die Finest GmbH finanzierte Investitionen greift damit kein steuerlicher Vorteil durch die AfA zugunsten des Optionskäufers.

Generell gilt:

Der Optionskäufer zahlt tatsächlich - bei planmäßiger fünfzehnjähriger Laufzeit - rund 81 % der anfänglichen Objektgesamtkosten zurück [anfängliche Optionsprämie plus laufende Nutzungspauschalen plus Verkaufsaufschlag].

Einräumung und Ausgestaltung der Kaufoption

Dem Optionskäufer wird durch die Finest GmbH ein **verbindliches** Kaufangebot eingeräumt. Zur Sicherung dieser Kaufoption wird eine Auflösungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Eine Verpflichtung zur Ausübung der Kaufoption besteht nicht; die Entscheidung hierüber liegt allein im Ermessen des Optionskäufers.

Die Optionsdauer beträgt **fünfzehn Jahre** und kann vom Optionskäufer **zweimal um jeweils weitere fünf Jahre** verlängert werden. Die Verlängerung bedarf der schriftlichen Mitteilung an die Finest GmbH vor Ablauf der jeweiligen Frist.

Im Rahmen der notariellen Beurkundung werden **feste Kaufpreise** sowie die konkreten Ausübungsjahre dokumentiert, innerhalb derer der Optionskäufer von seinem Recht Gebrauch machen kann. Die eingeräumte Option ist **unkündbar** durch die Finest GmbH, ist **unpfändbar** für Dritte und kann ausschließlich durch den Optionskäufer selbst durch ausdrückliche Erklärung oder durch Vertragskündigung zum Erlöschen gebracht werden.

Solange der Optionskäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommt, insbesondere die gemäß der Regelung zum Nießbrauch vereinbarte monatliche Nutzungspauschale vollständig und fristgerecht leistet, kann das eingeräumte Kaufangebot **weder widerrufen noch entzogen** werden.

Übertragung der Kaufoption

Nach Ablauf von fünf Jahren ab Vertragsbeginn kann der Optionskäufer die eingeräumte Kaufoption auf einen Dritten übertragen. Voraussetzung hierfür ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Finest GmbH, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Der Dritte, der die Option übernimmt, tritt mit allen Rechten und Pflichten in den laufenden Vertrag ein und muss sämtliche Kosten, die für die notarielle Abwicklung anfallen, übernehmen. Der abgebende Optionskäufer ist verpflichtet, in diesem Fall eine Abwicklungspauschale in Höhe von 3,5 % zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer an die Finest GmbH zu zahlen..

Verkauf des Objekts

Nach Ablauf von fünf Jahren ab Vertragsbeginn kann der Optionskäufer die Immobilie auch veräußern – das heißt, sie durch Finest zum Verkauf anbieten lassen. In diesem Fall schuldet der Optionskäufer der Finest, unabhängig vom tatsächlich erzielten Verkaufspreis, den notariell festgelegten Kaufpreis zuzüglich der Hälfte der „eingesparten“ Grunderwerbsteuer, die bei Ausübung der Kaufoption angefallen wäre.

Das Kaufangebot stellt ein vererbliches Rechtsgeschäft im Sinne der §§ 1922 ff. BGB dar. Sämtliche Rechte und Pflichten aus der Kaufoption **gehen im Todesfall des Optionskäufers auf dessen Rechtsnachfolger über**, sofern keine abweichenden testamentarischen Verfügungen bestehen.

Nießbrauch

Dem Optionskäufer wird ein Nießbrauchrecht gemäß § 1030 BGB eingeräumt, das in Abteilung II des Grundbucheingetragen wird. Dieses Nießbrauchrecht **sichert** dem Optionskäufer das Wohn- und Nutzungsrecht an dem betreffenden Objekt für die Dauer der vertraglich vereinbarten Optionszeit.

Das Nießbrauchrecht ist ausdrücklich insolvenzsicher ausgestaltet. Es gewährleistet sowohl die Eigennutzung durch den Optionskäufer als auch die Möglichkeit der Vermietung oder Verpachtung. Diese Rechte sind ebenfalls durch die Grundbucheintragung in Abteilung II abgesichert.

Der Optionskäufer gilt als **allein wirtschaftlich Berechtigter** im Sinne des Nießbrauchrechts.

Es handelt sich um ein höchstpersönliches Recht, das gemäß der gesetzlichen Regelung nicht automatisch auf Erben übergeht [§ 1061 BGB]. Im Todesfall des Optionskäufers ist – sofern gewünscht – der Nießbrauch durch gesonderte Vereinbarung zugunsten des Rechtsnachfolgers neu zu bestellen und im Grundbuch neu einzutragen. Diese Möglichkeit wird in der notariellen Urkunde ausdrücklich klargestellt.

Die vom Optionskäufer zu entrichtende Nutzungspauschale stellt das Entgelt für das Nießbrauchrecht dar.

Zusätzlich trägt der Optionskäufer im Rahmen seines Nießbrauchrechts alle laufenden Kosten, die üblicherweise einem Mieter oder Eigentümer obliegen. Hierzu gehören insbesondere:

- Betriebskosten und Nebenkosten
- Instandhaltungs- und Wartungskosten
- Versicherungsbeiträge
- Öffentliche Abgaben [z.B. Grundsteuer]

Kostenregelung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung [Vertragsbruch]

Im Falle einer vorzeitigen Vertragsbeendigung – gleich aus welchem Rechtsgrund und unabhängig davon, ob diese durch Kündigung, Rücktritt oder anderweitigen Abbruch erfolgt – gelten folgende verbindliche Kostenregelungen:

Mindestlaufzeit der Nutzungspauschale

Der Optionskäufer ist verpflichtet, die vertraglich vereinbarte Nutzungspauschale für **mindestens 60 Monate** [5 Jahre] zu entrichten. Diese Zahlungsverpflichtung besteht unabhängig von einer tatsächlichen Nutzung und unabhängig vom Zeitpunkt oder Grund der Vertragsbeendigung.

Ausschluss von Rückzahlungen

Eine Rückerstattung bereits gezahlter Beträge ist **ausgeschlossen**. Dies gilt insbesondere für die geleistete Optionsprämie, etwaige Bonuszahlungen sowie Nutzungspauschalen, die – ausschließlich im Fall des Erwerbs – auf den Kaufpreis angerechnet würden.

Zahlungspflicht auch bei negativem Saldo

Selbst bei einer wirtschaftlich negativen Entwicklung [z.B. sinkender Objektwert oder Nichtausübung der Kaufoption] ist der Optionskäufer weiterhin zur Zahlung der vollen vertraglich vereinbarten Nutzungspauschalen bis zum regulären Vertragsende verpflichtet.

Belehrung und Erklärung zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Nießbrauchers

Der Optionskäufer und Nießbraucher wurde **vorab** über die mit dem Nießbrauchrecht verbundenen Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich etwaiger laufender **Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, öffentlicher Abgaben sowie etwaiger steuerlicher Folgen**, umfassend unterrichtet.

Der Optionskäufer und Nießbraucher erklärt, dass ihm die mit dem Nießbrauchrecht verbundenen finanziellen Lasten und Pflichten vollumfänglich bekannt sind und dass er sich über deren wirtschaftliche Tragweite selbstständig informiert hat. Er bestätigt ausdrücklich, dass er in der Lage ist, die vertraglich übernommenen Verpflichtungen dauerhaft zu erfüllen, und dass er hierzu weder wirtschaftlich noch persönlich überfordert ist.

Beide Parteien erklären übereinstimmend, dass **keine** wirtschaftliche Zwangslage, Ausbeutung oder unzulässige Benachteiligung vorliegt. Eine Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Nießbrauchers durch den Nießbrauchgeber erfolgte auf Grundlage der von diesem gemachten Angaben und wurde als ausreichend angesehen.

Diese Erklärungen erfolgen in Kenntnis der Rechtsfolgen einer etwaigen Sittenwidrigkeit [§ 138 BGB] oder unangemessenen Benachteiligung [§ 307 BGB] und sollen etwaigen rechtlichen Anfechtungen oder Unwirksamkeitsgründen vorbeugen.

Sicherheiten und Schutzmechanismen

Unpfändbarkeit der Rechte des Optionskäufers

Die dem Optionskäufer eingeräumten Rechte – insbesondere die Kaufoption sowie das im Grundbuch Abteilung II eingetragene Nießbrauchrecht – sind **nicht** pfändbar. Sie unterliegen weder der Zwangsvollstreckung noch können sie im Rahmen von Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Optionskäufer verwertet werden [§§ 851 ff. ZPO i.V.m. §§ 1068, 1082 BGB].

Einkünfte aus Vermietung im Rahmen des Nießbrauchs

Erzielt der Nießbraucher Mieteinnahmen aus dem Objekt, sind diese grundsätzlich dem Zugriff Dritter – insbesondere Gläubigern – ausgesetzt. Zur Absicherung der ordnungsgemäßen Zahlung der Nutzungspauschalen empfiehlt sich in solchen Fällen die vorweggenommene **Sicherungsabtretung** der Mieteinnahmen zugunsten der Finest GmbH. Die Entscheidung über eine solche Abtretung liegt allein beim Nießbraucher; sie ist freiwillig, kann jedoch zur Aufrechterhaltung der Vertrags sicherheit beitragen.

Schutz bei Insolvenz der Eigentümerin [Finest GmbH]

Im Falle einer Insolvenz der Eigentümerin [Finest GmbH] bleibt der Optionskäufer durch die Auflassungsvormerkung im Grundbuch und das Nießbrauchrecht wirksam **abgesichert**. Ein Insolvenzverwalter kann das Grundstück nur unter Beachtung dieser bestehenden dinglichen Rechte verwalten. Die Auflassungsvormerkung begründet ein vollstreckungsfestes Anwartschaftsrecht und stellt sicher, dass der Optionskäufer seine Kaufoption uneingeschränkt ausüben kann.

Erfüllung gegenüber Dritten

Sollten sich im Zuge eines Insolvenzverfahrens oder sonstiger Rechtsnachfolgen Änderungen auf Seiten der Eigentümerin ergeben, ist der Optionskäufer berechtigt, seine vertraglichen Verpflichtungen – insbesondere die Zahlung der Nutzungspauschale – auch an einen Dritten [z.B. Insolvenzverwalter oder Erwerber] zu leisten. Die im Grundbuch eingetragene Kaufoption bleibt hiervon unberührt und kann vom Optionskäufer jederzeit im Rahmen der vertraglich vorgesehenen Bedingungen ausgeübt werden.

Steuerrechtliche Hinweise

Weder die Finest GmbH noch ein etwaiger Vermittler haben gegenüber dem Optionskäufer verbindliche Auskünfte oder Zusicherungen zu möglichen steuerlichen Folgen im Zusammenhang mit dem Optionskauf, der Nutzungspauschale oder etwaigen Zuwendungen gemacht. Insbesondere wurden **keine** Aussagen zu etwaiger Einkommens-, Schenkungs- oder Kapitalertragsbesteuerung abgegeben.

Bezüglich möglicher Vermögenszuwächse ohne entsprechende Gegenleistung [z.B. durch rabattierte Kaufpreise, Anrechnung von Nutzungspauschalen oder einen sogenannten Optionsbonus] besteht nach aktueller Verwaltungspraxis das Risiko, dass die zuständigen Finanzbehörden hierin steuerpflichtige Zuwendungen erkennen – insbesondere im Sinne einer Schenkung gemäß § 7 ErbStG oder einer Kapitalerhöhung mit einkommensteuerlicher Relevanz.

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.

Bestätigung zum Informationsstand

Ich bestätige hiermit, dass ich den vorliegenden Vertrag /Auftrag als Teil der 23seitigen Broschüre „Wissenswertes zum Optionskaufvertrag“ erhalten, sorgfältig gelesen und inhaltlich verstanden habe. Etwaige Fragen zu den darin enthaltenen Informationen und zum Vertragswerk insgesamt konnte ich umfassend und abschließend mit meinem Berater klären.

Mir ist bewusst, dass diese vorliegende Broschüre einen integralen Bestandteil der vertraglichen Aufklärung darstellt und zur vollumfänglichen Entscheidungsgrundlage für den Abschluss des Optionskaufvertrags gehört.

Ort

Datum

Unterschrift[en]

Auftragerteilung

Hiermit erteile ich der Finest GmbH den **verbindlichen Auftrag** zur Erstellung eines Optionskaufvertrags auf Grundlage der im Vorfeld besprochenen Inhalte. Die Finest GmbH wird im Rahmen dieses Auftrags die Prüfung des vorgelegten Objekts vornehmen, bei positiver Prüfung die Erstellung und Vorbereitung des Objektankaufs sowie den notariellen Optionskaufvertrag organisatorisch angehen.

Die entstehenden Kosten dieses Prozesses – insbesondere Prüfung, Gutachten, Vertragserstellung und organisatorische Aufwendungen – trage ich unabhängig vom Zustandekommen des beabsichtigten Kaufgeschäfts.

Bei Ausfall des ursprünglich geplanten Objekts kann ein Ersatzobjekt eingereicht werden. Der Auftrag bleibt in diesem Fall bestehen. Kommt es aus Gründen, die nicht von der Finest GmbH zu vertreten sind, nicht zur Vertragsdurchführung, oder kündige ich diesen Auftrag einseitig, wird zusätzlich zu extern entstandenen Kosten eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 5.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer fällig. Dieser Auftrag wurde im Rahmen eines persönlichen, geschäftlichen Kontakts erteilt. Es handelt sich nicht um ein Fernabsatzgeschäft oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag i.S.d. §§ 312 ff. BGB. Ein gesetzliches Widerrufsrecht besteht daher nicht.

Mit meiner Unterschrift bestätige ich die verbindliche Auftragerteilung und erkenne die unten stehenden ergänzenden Bedingungen zur Auftragerteilung [AGB-Klauseln] an.

Hinweis zum Widerrufsrecht

Für diesen Vertrag besteht **kein** Widerrufsrecht, da er auf den Erwerb eines Rechts an einer Immobilie im Sinne des § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB gerichtet ist. Ein Widerrufsrecht könnte nur dann bestehen, wenn Sie mit einem Dritten eine entgeltliche Beratungsdienstleistung vereinbart haben, die unabhängig vom Finest Optionskaufvertrag und dem Grundstückserwerb ist [also kein unmittelbarer Immobilienbezug].

Ort	Datum	Unterschrift[en]
.....

Ergänzende Bedingungen zur Auftragerteilung [AGB-Klauseln]

1. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Auftrags ist die Erstellung eines Optionskaufvertrages samt objektspezifischer Prüfung und Vorbereitung eines notariellen Kaufs.

2. Leistungsumfang

Die Leistungen umfassen insbesondere: Prüfung der Objektunterlagen, Kommunikation mit Eigentümern, Käufern oder Verkäufern, Vertragsentwurf, juristische Vorprüfung, Abstimmungen mit dem Notariat.

3. Haftungsausschluss

Die Finest GmbH übernimmt keine Haftung für das Zustandekommen des Kaufvertrags oder die wirtschaftliche Verwertung des Objekts. Die Prüfung erfolgt nach bestem Wissen, ersetzt jedoch keine rechtliche oder steuerliche Beratung durch Dritte.

4. Bearbeitungsgebühr bei Nichtdurchführung

Wird der Auftrag seitens des Auftraggebers ohne wichtigen Grund gestrichen, oder erfolgt keine Ausführung des geplanten Geschäfts, wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 5.000 EUR zzgl. Umsatzsteuer sowie die Übernahme sämtlicher externer Kosten fällig. Diese Pauschale deckt den internen Aufwand für Prüfung und Vertragsentwicklung ab.

5. Ersatzobjekte

Bei Ausfall des ursprünglichen Objekts kann der Auftraggeber innerhalb von 90 Tagen ein Ersatzobjekt einreichen. Der Vertrag bleibt gültig; eine neue Optionsprämie fällt hierfür nicht an. Ggf. wird diese den Gegebenheiten angepasst.

6. Vertragsschluss außerhalb des Fernabsatzes

Es wird ausdrücklich bestätigt, dass der Vertrag nicht im Wege des Fernabsatzes [§ 312c BGB] oder außerhalb von Geschäftsräumen [§ 312b BGB] zustande kam.

7. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist der Sitz der Finest GmbH, sofern gesetzlich zulässig.

05

Datenschutzerklärung [DSGVO-konform]

Datenschutzerklärung für einen Optionskaufvertrag

1. Verantwortlicher

Finest GmbH, Lachenwörths weg 21, 63500 Seligenstadt, kontakt@finestgmbh.de.

2. Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten

Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir im Rahmen der Optionskauf-Beauftragung von Ihnen erhalten. Dazu gehören insbesondere:

Name, Vorname
Anschrift und Kontaktdata
Geburtsdatum
Ausweisdaten [Identifikation]
Einkunftsangaben
Daten Ihres Unternehmens
Vertrags- und Vertragsgegenstandsdaten

3. Zweck der Verarbeitung

Verwaltung des Optionskäufers sowie Objekte
Vorbereitung, Abschluss und Durchführung von Optionskaufverträgen
Kommunikation im Rahmen der Vertragsabwicklung, auch mit Dritten
gesetzliche Nachweis- und Aufbewahrungspflichten

4. Rechtsgrundlage

Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage von **Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO** [Vertragserfüllung] sowie **Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO** [gesetzliche Pflichten].

Eine Verarbeitung kann ferner auf **Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO** [Einwilligung] beruhen, z. B. bei freiwilliger Zusendung von Marketinginformationen.

5. Empfänger

Eine Weitergabe erfolgt nur an:
Vertragspartner, die zur Vertragsdurchführung erforderlich sind;
IT- und Hosting-Dienstleister [für Website und E-Mail];
ggf. Steuerberater, Banken, Behörden [sofern gesetzlich vorgeschrieben oder zwingend erforderlich];

6. Datenübermittlung in Drittländer

Eine Übermittlung in Länder außerhalb der EU findet grundsätzlich nicht statt.

7. Speicherdauer

Personenbezogene sowie Objektbezogene Daten werden für die Dauer der Vertragsbeziehung und entsprechend der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen [in der Regel 6–10 Jahre] gespeichert.

8. Ihre Rechte

Sie haben jederzeit das Recht auf:
Auskunft [Art. 15 DSGVO]
Berichtigung [Art. 16 DSGVO]
Lösung [Art. 17 DSGVO]
Einschränkung der Verarbeitung [Art. 18 DSGVO]
Datenübertragbarkeit [Art. 20 DSGVO]
Widerspruch [Art. 21 DSGVO]
Zur Wahrnehmung Ihrer Rechte genügt eine E-Mail an kontakt@finestgmbh.de.

9. Datenschutzaufsichtsbehörde

Sie haben das Recht, sich bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde zu beschweren. Zuständig ist die Behörde Ihres Bundeslandes.

10. Änderung dieser Datenschutzerklärung

Diese Datenschutzerklärung wird bei Bedarf angepasst, z. B. bei Änderungen gesetzlicher Vorgaben oder des Serviceangebots.

Der Finest Optionskauf

Mehr als nur eine clevere Alternative

Lachenwörths weg 21
63500 Seligenstadt

info@finestgmbh.de
www.finestgmbh.de

0155 / 63 66 4398



[Stand Oktober 2025]

