



FINEST GmbH

Immobilien Optionskauf - die smarte Alternative

Wohnsituation - Mieter

In Deutschland sind zwei Wohnformen besonders verbreitet: das Wohnen zur Miete und das Wohnen im Eigentum. Beide Modelle bieten spezifische Vor- und Nachteile.

Wer zur Miete wohnt, lebt oft in der Unsicherheit, dass der Mietvertrag durch Eigenbedarf oder einen Eigentümerwechsel gekündigt werden kann. Selbst langfristige Mietverträge bieten keinen vollständigen Schutz vor solchen Entwicklungen. Hinzu kommt das Risiko stetig steigender Mieten – ein wachsendes Problem, insbesondere im Ruhestand, wenn das Einkommen sinkt.

Ein weiterer Nachteil: Mietzahlungen fließen in das Vermögen des Eigentümers. Während dieser mit der Immobilie Kapital aufbaut, bleibt dem Mieter lediglich das Nutzungsrecht – ein Zuhause, das ihm niemals gehören wird.

Vorteile des Mietens

- Hohe Flexibilität bei Wohnortwechseln
- Kein Risiko durch Instandhaltung oder Wertverlust der Immobilie
- Geringere Anfangsinvestitionen (kein Eigenkapital nötig)

Nachteile des Mietens

- Unsicheres Mietverhältnis (z.B. bei Eigenbedarf)
- Keine Vermögensbildung durch Immobilienbesitz
- Anfälligkeit für steigende Mietpreise



Wohnsituation - Eigentümer

Der Erwerb von Wohneigentum ist für viele ein bedeutender Schritt zur finanziellen Absicherung. Doch der Weg ins Eigentum ist oft mit der Aufnahme eines Darlehens verbunden – und damit auch mit erheblichen Risiken.

Zum einen besteht die Gefahr, dass nach Ablauf der Zinsbindung ein deutlich höherer Zinssatz gilt, was die monatliche Belastung erheblich steigern kann. Zum anderen kann das Kreditinstitut den Vertrag auch dann kündigen, wenn die Zahlungen pünktlich erfolgen – etwa bei einer Verschlechterung der Bonität. In solchen Fällen drohen ernste Konsequenzen: Gläubiger können Sicherungshypotheken eintragen und die Zwangsvollstreckung der Immobilie einleiten. Dies kann nicht nur den Verlust des Eigenheims bedeuten, sondern auch langfristige Auswirkungen auf die persönliche Kreditwürdigkeit haben.

Darüber hinaus bergen unvorhersehbare Lebensereignisse – wie Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Trennung – ein erhebliches Risiko. Die Rückzahlung des Kredits kann schnell zur Belastung werden. Im Vergleich zum Mietverhältnis fehlt es Eigentümern oft an Flexibilität, um kurzfristig auf Veränderungen zu reagieren.

Vorteile des Eigentums

- Langfristige Vermögensbildung durch Immobilienbesitz
- Unabhängigkeit von Mietpreisentwicklungen
- Gestaltungsfreiheit und Sicherheit im eigenen Zuhause

Nachteile des Eigentums

- Risiko steigender Zinsen nach Ablauf der Zinsbindung
- Potenzielle Zwangsmaßnahmen bei finanziellen Schwierigkeiten
- Eingeschränkte Flexibilität bei veränderten Lebensumständen





Die ideale Wohnsituation – sicher, flexibel, vermögensbildend

Die ideale Wohnform vereint die Vorteile von Miete und Eigentum:
Ein sicheres, unkündbares Wohnverhältnis ohne Mieterhöhungen oder Zinsrisiken, Vermögensaufbau statt Verschuldung, Schutz vor Zwangsmaßnahmen und gleichzeitig maximale Flexibilität.

Ein solches Modell lässt sich jedoch nur abseits klassischer Bankfinanzierungen realisieren. Denn langfristige Darlehensverträge bergen erhebliche Risiken – insbesondere bei Laufzeiten von mehreren Jahrzehnten. Lebensverändernde Ereignisse wie Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Trennung können schnell aus dem Traum vom Eigenheim einen finanziellen Albtraum machen – im schlimmsten Fall bis hin zur Privatinsolvenz.

Aus rechtlicher Sicht liegt die tatsächliche Kontrolle über die Immobilie meist nicht beim Eigentümer, der in Abteilung I des Grundbuchs steht, sondern bei den Gläubigern, die in den Abteilungen II und III mit Pfandrechten gesichert sind. Die Bank ist damit umfassend geschützt – während der Kreditnehmer das volle Risiko trägt.

Darlehensverträge sind in erster Linie auf die Interessen der Bank ausgerichtet. Im Ernstfall kann sie durch eingetragene Grundpfandrechte jederzeit vollstrecken. Der Eigentümer hingegen steht oft allein da – rechtlich, finanziell und sozial. Überspitzt formuliert: Wäre die Bank direkt als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, wäre der Ausgang für viele Kreditnehmer am Ende oft weniger verheerend.

Die Lösung:

Das Finest Wohnkonzept – der Optionskauf inkl. Nießbrauchrecht

Der FINEST Optionskauf Weg - Schuldenfrei ins Eigenheim

Unsere Lösung bietet einen sicheren und flexiblen Weg zum Wohneigentum – ohne Kredit und ohne Schulden.

Der Ablauf ist einfach:

Unsere Kunden wählen ihre Wunschimmobilie – wir kaufen sie. Sämtliche Kauf- und Nebenkosten übernehmen wir. Der Kunde erhält ein nicht kündbares Nutzungsrecht für 15 Jahre, mit der Option auf zweimalige Verlängerung um weitere 5 Jahre. Anschließend besteht die Möglichkeit, die Immobilie zum vorab festgelegten Kaufpreis zu erwerben. Dieses Recht wird notariell gesichert und als Kaufoption in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Vermögensaufbau statt Schuldenabbau

Ohne Tilgung, ohne Zinsen

Der Kunde profitiert von einer möglichen Wertsteigerung der Immobilie – ganz ohne klassische Verschuldung. Das Modell schützt gleichzeitig vor Fremdzugriffen auf das Wohnobjekt.

Kein Risiko – keine Pfändung

Da lediglich eine Kaufoption im Grundbuch eingetragen ist, sind sowohl der aktuelle Eigentümer als auch der Optionskäufer rechtlich vor Pfändungen geschützt. Weder der Eigentümer (dessen Immobilie durch eine Kaufoption belastet ist), noch der zukünftige Käufer (der nur ein Optionsrecht besitzt), können durch Gläubiger in Bezug auf die Immobilie belangt werden. Die Immobilie bleibt so beidseitig vor Zwangsmaßnahmen sicher.

Fazit:

- ✓ Besitzen statt belasten
- ✓ Schuldenfrei statt schuldenbelastet
- ✓ Vermögensaufbau statt Schuldenabbau



Das Optionskaufmodell

– eine schuldenfreie Alternative zum klassischen Eigentum

Die Idee: Wohneigentum realisieren – ganz ohne Kredit und ohne Schulden

Klassische Immobilienfinanzierungen bringen erhebliche Risiken mit sich: Bereits geringe Zahlungsausfälle können zu Zwangsmaßnahmen bis hin zur Privatinsolvenz führen. Nach Ablauf der Zinsbindung droht – insbesondere bei schlechter Bonität – die Kreditkündigung. Gleichzeitig prüfen Banken heute strenger denn je. Hinzu kommt: Wer als Eigentümer im Grundbuch steht, macht seine Immobilie zugänglich für Gläubiger – Pfändungen oder Zwangsversteigerungen sind mögliche Folgen.

Unsere Lösung: Eigenheim ohne Finanzierung – mit rechtlich gesicherter Kaufoption statt eines Kredits.

Die Immobilie wird von uns erworben, Sie erhalten ein langfristiges Nutzungsrecht und können später zum bereits heute notariell festgelegten Preis kaufen – ganz ohne Schulden und ohne finanzielles Risiko.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ✓ Wunschimmobilie ohne Bankfinanzierung realisieren
- ✓ Flexibel bleiben bei beruflichen oder familiären Veränderungen
- ✓ Jederzeit mit dreimonatiger Frist kündbar
- ✓ Kein Verkaufsdruck im Falle eines Auszugs
- ✓ Schutz vor Pfändung und Zwangsvollstreckung
- ✓ Keine Tilgung, keine Zinsbelastung

Fazit: Sicherheit. Flexibilität. Eigentum. Und das – ganz ohne Schulden.

Unser Angebot

Ihr Weg ins schuldenfreie Eigenheim

- ✓ Sie wählen Ihre Wunschimmobilie – wir kaufen sie für Sie, inklusive aller Kaufnebenkosten.
- ✓ Sie erhalten einen notariell beglaubigten Optionskaufvertrag mit dem Recht, die Immobilie erstmals nach dem 5. Jahr und dann jährlich – über insgesamt 15 Jahre – zum fest vereinbarten Kaufpreis zu erwerben.
- ✓ Für dieses exklusive Kaufrecht zahlen Sie eine einmalige Optionsprämie in Höhe von 10% der Gesamtkosten – vergleichbar mit einem klassischen Eigenkapitalanteil.
- ✓ Für die Nutzung der Immobilie (Nießbrauchrecht) entrichten Sie eine jährliche Nutzungspauschale in Höhe von 5% der verbleibenden 90% Objektkosten.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Planungssicherheit durch feste, unveränderliche Nutzungspauschale
- ✓ Keine Kündigungsgefahr während der gesamten Nutzungsdauer
- ✓ Jederzeitiger Erwerb innerhalb von 15 Jahren zum garantierten Kaufpreis möglich
- ✓ Alle geleisteten Zahlungen werden aufgrund der Konzeption vollständig auf den späteren Kaufpreis angerechnet
- ✓ Maximaler Schutz vor Pfändung, Zwangsvollstreckung oder Insolvenzrisiken

Gut zu wissen – mögliche Szenarien im Überblick

1. **Schlimmster Fall:** Vertragsaufgabe / Ausstieg

Bei Nichtzahlung der laufenden Nutzungspauschale erlöschen sowohl das Wohn- und Nutzungsrecht als auch die Kaufoption. In diesem Fall gehen alle bislang geleisteten Zahlungen verloren – einschließlich der Optionsprämie und der Nutzungspauschalen.

2. **Regulärer Verlauf:** Vertragserfüllung und Erwerb

- Start: Zahlung der einmaligen Optionsprämie (10% der Gesamtkosten) zur Absicherung der Kaufoption
- Laufzeit: Zahlung einer jährlichen Nutzungspauschale von 5% (bezogen auf 90% der Objektkosten)

Erwerb ohne weitere Tilgungsansparung bzw. Restkaufpreiszahlung

Der Immobilienerwerb findet zu folgenden Konditionen statt:

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

Wichtig: Vom jeweiligen (Buchwert)Kaufpreis werden die Optionsprämie plus Optionskaufbonus sowie 50% der Nutzungspauschalen abgezogen. Anders ausgedrückt werden alle geleisteten Zahlungen tatsächlich angerechnet. Daraus ergibt sich der Restkaufpreis, der bei Ausübung der Option zu zahlen wäre.

Flexibel bis zum Schluss

Die Kaufoption kann jederzeit freiwillig aufgegeben werden: (Nur)Der Optionskäufer kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen und ausziehen – oder die Kaufoption am Ende der Laufzeit einfach verfallen lassen.

Fazit:

Alle Zahlungen werden (indirekt) auf den Kaufpreis angerechnet – dennoch bleibt die Entscheidung für den Eigentumserwerb frei und risikobegrenzt.



Beispielrechnung

Beispielrechnung – Objektpreis 500.000 €, Maklergebühr 3% netto, Lage Hamburg

Position	Betrag (€)
Kosten für den Objekterwerb	
Kaufpreis Immobilie	500.000
Grunderwerbsteuer (5,5% angenommen)	27.500
Maklercourtage (angenommen 3 % zzgl. MwSt.)	17.850
Notarkosten (1,5% des Kaufpreises)	7.500
Verkehrswertgutachten (1% des Kaufpreises)	5.000
Anschaffungskosten	557.850
Kosten für den Optionskaufvertrag	
Konzeptgebühr Finest (5% der Anschaffungskosten)	27.893
Notarkosten (2% der Anschaffungskosten)	11.157
Objektkosten gesamt	596.900

Die Kostenermittlung dient der Berechnung der Gesamt-Objektkosten. Diese dient als Grundlage zur Berechnung der Optionsprämie sowie der laufenden Nutzungspauschalen.

Der Optionskäufer leistet vorab eine Optionsprämie für den Optionskaufvertrag von 10% aus den Objektkosten

59.690 €

und eine laufende Nutzungspauschale von 5% p.a. (Normalfall)

26.860 €

und kann **beispielhaft** nach 15 Jahren Eigentümer werden
– durch einfache notarielle Annahme des Kaufangebots zu folgenden Kaufpreisen:

Position	Betrag (€)
Kaufpreis nach Buchwert*	415.598
./. Optionsprämie plus Bonus	238.760
./. 50% aller Nutzungspauschalen	201.454
Restkaufpreis	0

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.

Hinzu kommt der Verkaufsaufschlag von 3,5%, der immer dem Kaufpreis aufgeschlagen wird. Insgesamt leistet der Optionskäufer somit eine Gesamtrückzahlung in Höhe von 81%.

* Buchwert ergibt sich aus Anschaffungskosten minus Abschreibung für Abnutzung (AfA) für Gebäude; bindend ist immer der in dem Notarvertrag genannte Kaufpreis; im Beispielfall wurde ein Grundstücksanteil von 15% angenommen.
Der Erwerb wurde hier beispielhaft nach 15 Jahren abgebildet, da hier der Optionsbonus mit 300% am höchsten wirkt. Im Notarvertrag werden alle jährlich geltenden Kaufpreise einzeln aufgelistet.



Nutzungspauschalen - Konditionen im Überblick

- Einmalige Optionsprämie: 10 % der Objektkosten
- Monatliche Nutzungspauschale: 5 % p.a. auf 90 % der Objektkosten

Alternative Modelle:

Einmalige Optionsprämie

15 %
20 %

Nutzungspauschale p.a.

4,5 %
4,0 %

Die Nutzungspauschale bleibt über die gesamte Laufzeit konstant
– für maximale Planungssicherheit.

Bei Erwerb werden zusätzlich 50% aller gezahlten Nutzungspauschalen
auf den Kaufpreis angerechnet.

Vergleich der Wohnsituationen – klassisch vs. Optionskauf

Nachfolgend ein Überblick, wie sich die drei Wohnformen – Eigentum, Miete und der Finest-Optionskauf – in zentralen Kriterien unterscheiden.

Kriterium	Eigentümer	Mieter	Optionskäufer
Kündungsrisiko	✓	-	✓
Vollstreckungsrisiko	-	✓	✓
Pfändungsrisiko	-	✓	✓
Insolvenzrisiko	-	✓	✓
Kostenrisiko (Zinsen/Miete)	-	-	✓
Vermögensaufbau	✓	-	✓
Flexibilität	-	✓	✓
Grundbucheintrag	✓	-	✓

Legende:
✓ = Vorteil / Problem gelöst
- = Nachteil / keine Lösung vorhanden

Fazit: Das Optionskaufmodell kombiniert die Sicherheit des Eigentums mit der Flexibilität der Miete – ohne die typischen Risiken klassischer Finanzierungen. Es bietet eine innovative Wohnlösung für Menschen, die planen, vorsorgen und dennoch unabhängig bleiben möchten.

Übrigens – wichtige Informationen zum Finest-Optionskauf

- ✓ Der Optionskäufer kann frei zwischen Haus oder Wohnung in Deutschland wählen.
- ✓ Zulässig sind nur Privatimmobilien (max. 20 % Gewerbeanteil (z. B. für Freiberufler) in einem Umkreis von bis zu 100 km von einer Großstadt (über 100.000 Einwohner).
- ✓ Das Objekt darf sollte höchstens 15 Jahre alt sein, ansonsten sind ggf. Sanierungsauflagen einzuhalten.
- ✓ Bei Bestandsimmobilien ist ein neutrales Gutachten (max. 6 Monate alt) erforderlich.
- ✓ Ein Optionskäufer kann mehrere Objekte gleichzeitig realisieren, insbesondere als Kapitalanleger mit fremdvermieteten Immobilien.
- ✓ Auch Umfinanzierungen von bereits bewohnten Objekten sind möglich.





Last but not least

Sicherung bestehender Immobilien – schuldenfrei in die Zukunft

Wir unterstützen Sie auch bei bereits finanzierten Immobilien und helfen Ihnen, bestehende Kredite abzulösen.

Und so funktioniert`s:

Reichen Sie uns ein aktuelles Wertgutachten ein und teilen Sie uns Ihren Darlehensbedarf mit.
Wir übernehmen Ihre Immobilie und schließen gleichzeitig einen Optionskaufvertrag mit Ihnen ab.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Alle bestehenden Grundschulden werden vollständig abgelöst – Sie sind schuldenfrei.
 - Neue finanzielle Freiheit und Sicherheit ohne Zwangsmaßnahmen.
- Zusätzlich erhalten Sie eine Kaufoption und ein uneingeschränktes Wohn- und Nutzungsrecht.

Starten Sie jetzt in eine schuldenfreie Zukunft mit Ihrem Zuhause
– wir begleiten Sie auf dem Weg!

Ab jetzt unabhängig

Was Sie NICHT mehr fürchten müssen:

- Zinsrisiko
- Kündigungsrisiko
- Vollstreckungsrisiko
- Pfändungsrisiko
- Insolvenzrisiko

Was Sie stattdessen erhalten:

- Eine **fest kalkulierbare Nutzungspauschale** über 15 Jahre
- Ein **unkündbares Wohnverhältnis** für 15 Jahre
- Eine **gesicherte Kaufoption** über 15 Jahre

Vermögensaufbau statt Schuldenabbau

Mit unserem Modell bauen Sie nachhaltig Vermögen auf – ganz ohne Schuldenfalle.



Finest Wohnkonzept . Lachenwörthsweg 21 . 63500 Seligenstadt