

Kaufvertrag über eine Wohnimmobilie

FLORIDA ASSOCIATION OF REALTORS®

1. KAUF UND VERKAUF: _____ („Verkäufer“) und _____ („Käufer“) („die Parteien“) vereinbaren, die nachfolgend beschriebene Immobilie zu den nachstehend aufgeführten Vertragsbedingungen zu verkaufen bzw. zu kaufen.

Strassenanschrift: _____
 Stadt: _____ Postleitzahl: _____ Landkreis: _____
 Rechtsgültige Beschreibung: _____ Steuerkennnummer: _____

samt aller vorhandenen Verbesserungen und Bestandteile, einschließlich von Einbauten, eingebauter Ausstattung, großen Haushaltsgeräten (insbesondere Herden, Kühlschränken, Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen und Wäschetrocknern, __ (Anzahl) Deckenventilatoren (alle Deckenventilatoren, falls leergelassen), Beleuchtungskörpern, verlegtem Teppichboden, Gardinenstangen, Vorhängen und anderen Rollos zum Stichtag des ersten Angebots des **Käufers**. Die einzigen anderen im Kauf enthaltenen Posten sind: _____

Folgende Bestandteile sind vom Kauf ausgeschlossen: _____

Die oben beschriebene Immobilie und das im Kauf eingeschlossene Mobiliar ist, werden zusammen als die „Immobilie“ bezeichnet. In diesem Vertrag aufgeführtes Mobiliar ist im Kaufpreis eingeschlossen, hat keinen beitragenden Wert und wird als ein Entgegenkommen dem **Käufer** gegenüber hinterlassen.

2. KAUFPREIS: \$ _____ zahlbar vom **Käufer** in US-Währung wie folgt:

Sämtliche Anzahlungen werden auf den weiter unten genannten „Treuhänder“ ausgestellt, die treuhänderisch verwaltet werden von:

Name des Treuhänders: _____

Adresse des Treuhänders: _____

Telefonnummer des Treuhänders: _____

- (a) \$ _____ „Erhaltene Anzahlung“ (\$ 0, falls leergelassen) (**Zutreffendes bitte ankreuzen**)
 liegt dem Angebot bei
 ist dem Treuhänder innerhalb von __ Tagen (3 Tage, falls leergelassen) nach dem Stichtag auszuhändigen
- (b) \$ _____ Zusätzliche Anzahlungen sind dem Treuhänder bis _____ oder _____ Tage ab Stichtag (10 Tage, falls leergelassen) zu überreichen.
- (c) \$ _____ Gesamtfinanzierungssumme (siehe Absatz 3 weiter unten) (als Dollarbetrag oder Prozentsatz angeben)
- (d) \$ _____ Sonstiges: _____
- (e) \$ _____ Restbetrag für Vertragsabschluss (ausschließlich Vertragsabschlusskosten des **Käufers**, im Voraus bezahlte Posten und anteilmäßige Verrechnungen). Alle bei Vertragsabschluss gezahlten Gelder müssen per telegrafischer Anweisung bezahlt werden, oder im Voraus bei dem Treuhänder eingegangen sein.

3. FINANZIERUNG: (Zutreffendes bitte ankreuzen)

(a) Der **Käufer** bezahlt die Immobilie in bar oder beschafft eine Finanzierung für den Erwerb des Objekts. Dieser Vertrag ist nicht abhängig von einer Finanzierung oder einem Wertgutachten, solange hier nichts Anderweitiges aufgeführt wurde.

(b) Der **Käufer** beantragt die in Absatz 2(c) angegebene neue konventionelle FHA VA sonstige (bitte angeben) _____ Finanzierung zum marktüblichen Zinssatz und zu den Darlehenskosten, die auf der Kreditwürdigkeit des **Käufers** beruhen, (die „Finanzierung“) und zwar innerhalb von _____ Tagen (5 Tage, falls leergelassen) nach dem Stichtag, und er stellt dem **Verkäufer** entweder eine schriftliche Finanzierungszusage oder ein Genehmigungsschreiben („Zusage“) oder eine schriftliche Mitteilung zu, dass der **Käufer** keine Verpflichtung innerhalb von _____ Tagen nach dem Stichtag (30 Tage nach dem Stichtag oder 10 Tage vor dem Abschlussdatum, falls leergelassen, wobei der frühere Zeitpunkt maßgeblich ist) erhalten konnte zu („Zusagefrist“). Der **Käufer** hat den **Verkäufer** und den Makler unumschränkt über Status, Fortschritt und Zusagefragen im Hinblick auf den Darlehensantrag auf dem Laufenden zu halten und erteilt dem Hypothekemakler und Darlehensgeber die Befugnis, dem **Verkäufer** und dem **Makler** diese Informationen mitzuteilen. Sollte der **Käufer** nach sorgfältigem und gutgläubigem Vorgehen nicht in der Lage sein, die Zusage zu beschaffen und dem **Verkäufer** eine schriftliche Mitteilung vor dem Ablauf der Zusagefrist vorlegen, dass sich der **Käufer** innerhalb der Zusagefrist keine Zusage beschaffen konnte, kann jede der Parteien von diesem Vertrag danach zurücktreten; und die Anzahlung(en) des **Käufers** wird (werden) rückerstattet. Das Versäumnis des **Käufers**, dem **Verkäufer** eine schriftliche Mitteilung zeitgerecht vorzulegen, welche besagt, dass sich der **Käufer** keine Zusage beschaffen konnte, verurteilt die Anzahlung(en) des **Käufers**, sollte der **Käufer** keinen Abschluss bewirken können. Sobald der **Käufer** dem **Verkäufer** die Zusage vorgelegt hat, wird auf die aufschiebende Bedingung für die Finanzierung verzichtet und der **Verkäufer** ist berechtigt, die Anzahlung(en) zu einzubehalten, falls die Transaktion nicht bis zum Vertragsabschlussdatum abgeschlossen ist, es sei denn (i.), die Wertschätzung der Immobilie fällt niedriger als der Kaufpreis aus und die Parteien können sich entweder nicht auf einen neuen Kaufpreis einigen oder der **Käufer** entscheidet sich gegen den Kauf,

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 1 von 9 Seiten handelt.

oder (ii.), die mit der Immobilie verbundenen Bedingungen für die Zusage wurden nicht erfüllt (außer wenn auf diese Bedingungen durch andere Vertragsbestimmungen verzichtet wird), oder (iii.), das Darlehn wurde infolge eines finanziellen Zusammenbruches des Darlehnsgebers des **Käufers** nicht finanziert, oder (iv.), laut einer anderen Vertragsbestimmung wurde ein Vertragsrücktritt vorgesehen.

4. VERTRAGSABSCHLUSSDATUM; INBESITZNAHME: Sofern das Vertragsabschlußdatum nicht ausdrücklich vom **Käufer** oder **Verkäufer** oder durch eine andere Vertragsbestimmung verlängert wird, hat das Vertragsabschlußdatum Vorrang vor allen anderen Fristen, und zwar einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf die Inspektions- und Finanzierungsfristen. Dieser Vertrag wird am

_____ („Vertragsabschlußdatum“) zu dem von dem Abschlussagenten festgelegten Zeitpunkt abgeschlossen (der „Abschluss“), zu dem der **Verkäufer** (i.), alle persönlichen Gegenstände und Abfälle aus dem Objekt entfernt und es besenrein hinterlassen hat, und (ii.), dem **Käufer** die Übertragungsurkunde, den Besitz und die Nutzung samt aller Schlüssel, Garagentoröffner und Zugangscodes aushändigt. Sollte die Versicherungsübernahme am Vertragsabschlußdatum vorübergehend ausgesetzt werden, kann der **Käufer** den Vertragsabschluß um maximal 5 Tage nach Ende der Versicherungsaussetzung aufschieben. Falls Absatz **3(b)** ausgewählt wird und Vertragsabschlußgelder seitens des/der Darlehnsgeber/s des **Käufers** am Vertragsabschlußdatum aufgrund von Übergabevorschriften der Verbraucherschutzbehörde für den Finanzdienstleistungsbereich (Consumer Financial Protection Bureau Closing Disclosure, CFPB-Vorschriften) nicht verfügbar sind, wird das Vertragsabschlußdatum um denjenigen Zeitraum verschoben, der für die Erfüllung der CFPB-Vorschriften erforderlich ist, sofern dieser Zeitraum 10 Tage nicht übersteigt. Wird diese Transaktion aus irgendwelchen Gründen nicht abgeschlossen, hat der **Käufer** alle vom **Verkäufer** vorgelegten Rechtstitelnachweise, Landvermessungen, Unterlagen der Hausbesitzervereinigung und sonstige Gegenstände unverzüglich zurückzugeben; widrigenfalls ermächtigt der **Käufer** den Abschlussagenten, dem **Verkäufer** \$ _____ (\$100, falls leergelassen) von den Anzahlungen(en) bzw. der Anzahlung für die Unterlagenkosten rückzuerstatten.

5. VERTRAGSABSCHLUSSVERFAHREN; KOSTEN: Der Vertragsabschluß findet in dem Landkreis statt, in dem sich das Objekt befindet, und kann per Post oder auf elektronischem Weg erfolgen. Ist der **Käufer** durch eine Rechtstitelversicherung gegen Rechtsmängel versichert, die zwischen dem Stichtag der Zusage für die Rechtstitelversicherungsdeckung und der Eintragung der Übertragungsurkunde des **Käufers** entstehen, zahlt der Abschlussagent bei Vertragsabschluß die Nettoverkaufserlöse an den **Verkäufer** und laut Absatz **19** das Maklerhonorar an den Makler aus. Der **Verkäufer** und der **Käufer** zahlen zusätzlich zu anderen, in diesem Vertrag geregelten Auslagen die nachstehend aufgeführten Kosten.

(a) Kosten für den Verkäufer:

Steuern und Zusatzsteuern auf die Übertragungsurkunde

Eintragungsgebühren für Dokumente, die zur Abhilfe von Rechtsmängeln erforderlich sind

Reparaturen und Genehmigungen: Der **Verkäufer** bezahlt bis zu \$ _____ oder _____ % (1,5 %, falls leergelassen) des Kaufpreises für Reparaturen an garantierten Posten („Reparaturlimit“); und bis zu \$ _____ oder _____ % (1,5 %, falls leergelassen) des Kaufpreises für eine Behandlung und Reparaturen aufgrund von Holzschädlingen („WDO-Reparaturlimit“); und bis zu \$ _____ oder _____ % (1,5 %, falls leergelassen) des Kaufpreises für das Schließen offener Genehmigungen und die Beschaffung erforderlicher Genehmigungen für ungenehmigte vorhandene Verbesserungen („Genehmigungslimit“).

Sonstiges: _____

(b) Kosten für den Käufer:

Steuern und Beurkundungsgebühren für Wechsel und Hypotheken

Beurkundungsgebühren für die Übertragungsurkunde und Finanzierungsunterlagen

Kreditkosten

Rechtstitelpolice des Darlehnsgebers

Inspektionen

Landvermessung

Überschwemmungsversicherung, Hauseigentümersversicherung, Katastrophenversicherung

Sonstiges: _____

(c) Rechtstitelnachweis und Versicherung: Falls der **Verkäufer** über eine eigene, das Objekt deckende Rechtstitelpolice verfügen sollte, wird er dem **Käufer** und Rechtstitelagenten eine Kopie innerhalb von 5 Tagen nach dem Stichtag zugehen lassen. Die Gebühren für den Rechtstitelnachweis und Policen des Darlehnsgebers werden im Einklang mit dem Gesetz von Florida kalkuliert und umgelegt, aber sie können in bestimmten bundesrechtlich vorgeschriebenen Vertragsabschlußoffenlegungen und sonstigen Vertragsabschlußunterlagen anders ausgewiesen werden.

Bitte (1) oder (2) ankreuzen:

(1) Der Rechtstitelnachweis besteht aus einer Zusage der Rechtstitelversicherung des Eigentümers laut Absatz **10(a)(1)**. Der **Verkäufer** wählt den Rechtstitelagenten aus und bezahlt die Rechtstitelpolice des Eigentümers; die Überprüfung und Durchsicht des Rechtstitels einschließlich der Suche nach Steuern und dinglichen Belastungen; sowie auch alle zugehörigen von dem Rechtstitelagenten oder Abschlussagenten erhobenen Gebühren, oder der **Käufer** wählt den Rechtstitel- und Abschlussagenten aus und bezahlt die Rechtstitelpolice des Eigentümers; und Durchsicht des Rechtstitels, der Steuern und dinglichen Belastungen; und alle zugehörigen von dem Rechtstitel- oder Abschlussagenten erhobenen Gebühren, oder der **Käufer** wählt den Rechtstitel- und Abschlussagenten aus und der **Verkäufer** bezahlt die Rechtstitelpolice des Eigentümers; die Überprüfung und Durchsicht des Rechtstitels, Steuern und dinglichen Belastungen; und alle zugehörigen von dem Rechtstitelagenten oder Abschlussagenten erhobenen Gebühren.

(2) Der **Verkäufer** legt als Rechtstitelnachweis einen wie in Absatz **10(a)(2)** festgelegten Auszug vor. Der **Käufer** Der **Verkäufer** bezahlt die Rechtstitelpolice des Eigentümers und wählt den Rechtstitelagenten und Abschlussagenten aus. Der **Verkäufer** bezahlt die Gebühren für die Rechtstitelüberprüfungen, samt Nachforschungen in Bezug auf Steuern und eventuelle dingliche Belastungen vor Vertragsabschluß, und der **Käufer** bezahlt die Gebühren für Rechtstitelüberprüfungen, einschließlich der Gebühren für (etwaige) steuerliche

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 2 von 9 Seiten handelt.

Nachforschungen und Nachforschungen in Bezug auf dingliche Belastungen nach Abschluss sowie auch alle sonstigen von dem Rechtstitelagenten und Abschlussagenten erhobenen Gebühren.

(d) Anteilmäßige Verrechnung: Folgende Posten werden am Tag vor dem Vertragsabschlusssdatum auf ihren aktuellen Stand gebracht (falls zutreffend) und anteilmäßig verrechnet: Grundsteuern (einschließlich von Steuerveranlagungen für besondere Nutzen, die von einem Stadtentwicklungsbezirk („CDD“ – Community Development District) auferlegt werden, Zinsen, Schuldverschreibungen, Veranlagungen, Gebühren der Hausbesitzervereinigung, Versicherung, Mieten und sonstige laufende Ausgaben und Einkünfte des Objekts. Können Steuern und Veranlagungen für das laufende Jahr nicht ermittelt werden, werden die Steuern auf Grundlage der Steuern für das Vorjahr anteilmäßig zum Tag vor dem Vertragsabschlusssdatum auf Ersuchen der Parteien umgelegt und errechnet und berichtigt, wenn die aktuellen Steuern mit Berichtigungen für Befreiungen und Verbesserungen berechnet werden. Gibt es bis zum 1. Januar des Jahres oder bis zum Vertragsabschlusssdatum abgeschlossene Verbesserungen der Immobilie, die am 1. Januar des Vorjahres nicht vorhanden waren, werden die Steuern aufgrund des Gemeindesteuersatzes des Vorjahres anteilmäßig und anhand einer gerechten Veranlagung verrechnet, auf die sich die Parteien vor dem Vertragsabschlusssdatum einigen. Können sie keine Einigung erzielen, wird der Grundbesitztaxator des Landkreises um eine informelle Veranlagung gebeten, bei der verfügbare Befreiungen berücksichtigt werden. Ist der Grundbesitztaxator des Landkreises nicht in der Lage bzw. nicht bereit, vor dem Vertragsabschlusssdatum eine informelle Veranlagung vorzunehmen, teilen sich der **Käufer** und der **Verkäufer** die Kosten eines privaten Gutachters, der vor dem Vertragsabschluss eine Veranlagung vornimmt. Keine Bestimmung in diesem Absatz dient dazu, das Vertragsabschlusssdatum hinaus zuverschieben. Diese Bestimmung überlebt den Vertragsabschluss.

(e) Sonderveranlagungen durch ein öffentliches Organ: Im Hinblick auf Sonderveranlagungen, die von einem öffentlichen Organ erhoben werden, bezahlt der **Verkäufer** (i.), den vollen Betrag von Pfandrechten, die vor Vertragsabschluss beglaubigt, bestätigt und genehmigt sind, und (ii.), den Betrag der letzten geschätzten Veranlagung, falls eine Verbesserung am Stichtag im Wesentlichen fertig gestellt ist, aber vor Vertragsabschluss zu keinem Pfandrecht geführt hat; und der **Käufer** bezahlt alle anderen Beträge. Können Sonderveranlagungen in Raten bezahlt werden, bezahlt der **Käufer** der **Verkäufer** die nach Vertragsabschluss fälligen Raten (falls nichts angekreuzt ist, bezahlt der **Käufer**). Ist der **Verkäufer** angekreuzt, bezahlt der **Verkäufer** die Veranlagung vor oder bei Vertragsabschluss in voller Höhe. Eine Hausbesitzervereinigung oder Vereinigung der Wohnungseigentümer gilt nicht als öffentliches Organ. Absatz **5(e)** gilt nicht für von einer CDD gemäß Kapitel 190 der Satzungen des Bundesstaats Florida auferlegten Steuerbelastungen für Sonderzwecke und gemäß Abschnitt **5(d)** umgelegt.

(f) Steuereinbehaltung: Der **Käufer** und der **Verkäufer** haben das Gesetz über ausländische Investitionen in Grundvermögen einzuhalten, laut dem der **Verkäufer** unter Umständen bei Vertragsabschluss zusätzliche Barmittel bereitstellen muss, falls es sich beim **Verkäufer** um eine „ausländische Person“ laut Definition im Bundesgesetz handelt. (FRPTA)

(g) Eigenheimgarantie: Der **Käufer** Der **Verkäufer** Nicht zutreffend bezahlt einen von _____ ausgestellten Eigenheimgarantieplan, dessen Preis \$ _____ nicht überschreitet. Ein Eigenheimgarantieplan deckt Reparaturen oder Ersatz vieler mechanischer Systeme eines Eigenheims und großer eingebauter Geräte für den Fall, dass sie während der Laufzeit der Vereinbarung aufgrund normaler Abnutzung aufhören, zu funktionieren.

6. INSPEKTIONSFRISTEN: Der **Käufer** schließt alle Inspektionen, auf die in Absatz **7(b)** und **8(a)(2)**, **8(b)** und **8(c)** Bezug genommen wird, bis zum _____ (falls leergelassen entweder innerhalb von 10 Tagen nach Stichtag oder 10 Tage vor Vertragsabschlusssdatum, wobei das frühere Datum maßgeblich ist) ab (die „Inspektionsfrist“).

7. OFFENLEGUNGEN ÜBER DIE IMMOBILIE: Der **Verkäufer** sichert zu, dass dem **Verkäufer** außer den Tatsachen, die der **Käufer** problemlos selber sehen kann oder die dem **Käufer** bekannt sind oder mitgeteilt wurden, keine Tatsachen bekannt sind, die sich wesentlich auf den Wert der Immobilie auswirken, insbesondere Verstöße gegen staatliche Gesetze, Regeln und Vorschriften.

(a) Rationelle Energieverwendung: Der **Käufer** bestätigt den Erhalt der Informationsbroschüre über rationelle Energieverwendung, deren Aushändigung laut § 553.996 der Gesetzessammlung von Florida vorgeschrieben ist.

(b) Radongas: Bei Radon handelt es sich um ein natürlich vorkommendes radioaktives Gas, das, falls es sich in ausreichender Menge in einem Gebäude angesammelt hat, für Personen, die ihm längere Zeit ausgesetzt sind, ein Gesundheitsrisiko darstellen kann. In Gebäuden in Florida sind Radonkonzentrationen gefunden worden, die die bundes- und einzelstaatlichen Richtlinien übersteigen. Zusätzliche Informationen über Radon und Radontests können vom Gesundheitsamt des jeweiligen Landkreises angefordert werden. Der **Käufer** kann die Immobilie innerhalb der Inspektionsfrist von einem entsprechend zugelassenen Fachmann auf Radon testen lassen. Sollte die Radonkonzentration akzeptable EPA-Normen überschreiten, kann sich der **Verkäufer** dafür entscheiden, die Radonkonzentration auf eine akzeptable EPA-Konzentration zu senken. Ist dies nicht möglich, kann jede Partei von diesem Vertrag zurücktreten.

(c) Überschwemmungsgebiet: Dem **Käufer** wird geraten, mittels einer Landvermessung, beim Darlehensgeber und bei zuständigen Regierungsbehörden nachzuprüfen, in welchem Überschwemmungsgebiet sich die Immobilie befindet, ob eine Überschwemmungsversicherung vorgeschrieben ist und welche Einschränkungen auf die Verbesserung der Immobilie und den Wiederaufbau im Verlustfall zutreffen. Befindet sich die Immobilie in einem besonders überschwemmungsgefährdeten Gebiet oder einem hoch überflutungsgefährdeten Küstengebiet und die Gebäude unterhalb der Mindesterhebung für Überflutungen gebaut wurden, kann der **Käufer** mittels schriftlicher Kündigung an den **Verkäufer** innerhalb von 20 Tagen nach Stichtag von diesem Vertrag zurücktreten. Andernfalls akzeptiert der **Käufer** die bestehende Bodenerhebung der Gebäude und die Zonenbezeichnung der Immobilie.

(d) Hausbesitzervereinigung: Falls die Mitgliedschaft in einer Hausbesitzervereinigung obligatorisch ist, liegt eine zusammenfassende Offenlegung über die Vereinigung bei, die Bestandteil dieses Vertrags ist. **DER KÄUFER SOLLTE DIESEN VERTRAG ERST UNTERZEICHNEN, NACHDEM ER DIE ZUSAMMENFASSUNG ERHALTEN UND GELESEN HAT.**

(e) ZUSAMMENFASSENDE OFFENLEGUNG DER GRUNDSTEUERN: DER KÄUFER SOLLTE SICH NICHT AUF DIE AKTUELLEN GRUNDSTEUERN DES VERKÄUFERS ALS DEN GRUNDSTEUERBETRAG VERLASSEN, DEN DER KÄUFER IM JAHR NACH DEM KAUF UNTER UMSTÄNDEN BEZAHLEN MUSS. EIN EIGENTÜMERWECHSEL ODER VERBESSERUNGEN DER IMMOBILIE FÜHREN ZU NEUVERANLAGUNGEN FÜR DIE IMMOBILIE, DIE ZU HÖHEREN GRUNDSTEUERN ZU FOLGE HABEN KÖNNEN. WENDEN SIE SICH BEI FRAGEN ÜBER DIE BEWERTUNG AN DAS BÜRO DES GRUNDBESITZTAXATORS DES LANDKREISES, UM WEITERE INFORMATIONEN ZU ERHALTEN.

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 3 von 9 Seiten handelt.

(f) Schimmelpilze: Schimmelpilze sind ein Teil der Natur, die für anfällige Personen, falls sie sich in ausreichenden Mengen angesammelt haben, ein Gesundheitsrisiko darstellen. Weitere Informationen erhalten Sie vom Spezialisten für die Qualität von Innenluft/Außenluft des Landkreises oder einen anderen qualifizierten Fachmann.

(g) Schutzlinie für Bauten an der Küste. Liegt ein Teil der Immobilie seewärts der Schutzlinie für Bauten an der Küste („CCCL“) laut Definition in § 161.053 der Gesetzessammlung von Florida, hat der **Verkäufer** dem **Käufer** wie gesetzlich vorgeschrieben eine eidesstattliche Versicherung oder eine Landvermessung vorzulegen, in der die Lage der Linie auf dem Grundstück angegeben ist, es sei denn, der **Käufer** verzichtet schriftlich auf diese Vorschrift. Die zu erwerbende Immobilie unterliegt eventuell Küstenerosions- und bundesstaatlichen, einzelstaatlichen oder örtlichen Vorschriften für Immobilien an der Küste, einschließlich der Lage der Schutzlinie für Bauten an der Küste, starren Bauten für den Schutz an der Küste, Strandpflege und Schutz von Meeresschildkröten. Zusätzliche Informationen einschließlich Angaben, ob es wesentliche Erosionsbedingungen für die Küste der zu erwerbenden Immobilie gibt, sind vom Umweltschutzministerium von Florida erhältlich.
 Der **Käufer** verzichtet auf das Recht, eine eidesstattliche Versicherung oder Landvermessung bezüglich der Schutzlinie für Bauten an der Küste zu erhalten. (CCCL)

8. INSTANDHALTUNG, INSPEKTIONEN UND REPARATUREN: Der **Verkäufer** hält die Immobilie vom Stichtag bis zum Vertragsabschluss im selben Zustand. Hiervon ausgenommen sind normale Abnutzung („Instandhaltungsvorschrift“) und laut diesem Vertrag vorgeschriebene Reparaturen. Der **Verkäufer** sorgt zu Zwecken der Inspektionen und Wertgutachten seitens des **Käufers** für Zugang und erforderliche Versorgungsdienste. Der **Käufer** hat alle Schäden an der Immobilie, die aus den Inspektionen ergeben, zu reparieren und die Immobilie in den Zustand vor der Inspektion zurück zu versetzen und dem **Verkäufer** bezahlte Quittungen für alle an der Immobilie vorgenommenen und abgeschlossenen Arbeiten vorzulegen. Ist der sich nach besten Kräften bemühende **Verkäufer** vor Vertragsabschluss nicht in der Lage, die erforderlichen Reparaturen oder Behandlungen abzuschließen oder die Instandhaltungsvorschrift zu erfüllen, gewährt der **Verkäufer** dem **Käufer** bei Vertragsabschluss eine Gutschrift für die Kosten der Reparaturen, zu denen der **Verkäufer** verpflichtet war. Der **Verkäufer** überträgt bei Vertragsabschluss alle übertragbaren Reparatur- und Behandlungsverträge an den **Käufer** und legt dem **Käufer** bezahlte Quittungen für alle laut den Bestimmungen dieses Vertrags an der Immobilie vorgenommenen Reparaturen vor.

(a) Gewährleistung, Inspektionen und Reparaturen:

(1) Gewährleistung: Der **Verkäufer** gewährleistet, dass alle nicht gemieteten großen Geräte und die Heiz- und Kühlsysteme, mechanische und elektrische Anlagen, Sicherheitssysteme, Berieselungsanlagen, Klärbehälter und sanitären Einrichtungen, (etwaige) Küstendeiche, Dock und Poolausrüstung in gutem Zustand sind und bis Vertragsabschluss in gutem Zustand gehalten werden; dass das Bauwerk (einschließlich Dächern, Türen und Fenstern) und ein etwaiger Swimmingpool baulich einwandfrei und wasserdicht sind; und dass abgerissene oder fehlende Abschirmungen und fehlende Dachziegel, beschlagene Fenster repariert oder ersetzt werden. Eine restliche beschränkte Garantiedauer für jeden garantierten Posten wird nicht als ein Mangel angesehen, der von dem **Verkäufer** zu reparieren oder zu ersetzen ist. Der **Verkäufer** gewährleistet nicht und ist nicht verpflichtet, kosmetische Schäden zu reparieren, es sei denn, der kosmetische Schaden entstand infolge eines Defekts eines garantierten Postens. Der **Verkäufer** ist nicht verpflichtet, dafür zu sorgen, dass ein Posten die existierenden Bauvorschriften einhält, es sei denn, dies ist für die Reparatur eines garantierten Postens erforderlich. „Guter Zustand“ bedeutet, der Posten seinem Design entsprechend funktioniert und „kosmetische Schäden“ bedeutet ästhetische Unvollkommenheiten, die sich nicht auf den funktionierenden Zustand des Postens auswirken. Hierzu gehört unter anderem Unregelmäßigkeiten im Verputz, fehlende oder eingerissene Mückengitter an Fenstern, beschlagene Fensterscheiben, Risse, abgetretene Stellen und Verfärbungen von Fußböden, Tapeten, Vorhängen; Fugen im Badezimmer; Nagellöcher, Kratzer, Dellen, Schrammen und Splitter in Decken, Wänden, Fußboden, Kacheln, Einbauten und Spiegeln, rissige Dachziegel, sich kräuselnde oder abgenutzte Dachschindeln und kleine Sprünge in Fußbodenkacheln, Fenstern, Einfahrten, Gehwegen, Pooldecks, Garagen- und Terrassenfußboden.

(2) Fachgerechte Inspektion: Der **Käufer** kann garantierte Posten auf Kosten des **Käufers** von einer Person inspizieren lassen, die sich auf Hausinspektionen spezialisiert und hierfür (falls gesetzlich vorgeschrieben) eine gewerbliche Zulassung oder eine Zulassung des Staates Florida für die Reparatur und Instandhaltung der inspizierten Posten besitzt („sachkundiger Inspektor“). Der **Käufer** muss dem **Verkäufer** innerhalb von 5 Tagen nach Ende der Inspektionsfrist eine schriftliche Mitteilung über etwaige Posten, die sich nicht im garantierten Zustand befinden, und eine Kopie des Teils des schriftlichen Berichts des Inspektors aushändigen, der sich auf diese Posten bezieht. Versäumt es der **Käufer**, fristgerecht eine schriftliche Mitteilung zuzustellen, verzichtet der **Käufer** auf die Garantie des **Verkäufers** und akzeptiert die in Unterabsatz (a) aufgeführten Posten im Zustand „wie besichtigt“, jedoch mit der Ausnahme, dass der **Verkäufer** die Instandhaltungsvorschriften erfüllen muss.

(3) Reparaturen: Der **Verkäufer** holt Kostenvoranschläge für Reparaturen ein und ist nur verpflichtet, die Reparaturen bis zum Reparaturlimit vorzunehmen, die notwendig sind, um garantierte Posten in den garantierten Zustand zu versetzen. Der **Verkäufer** kann innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt der Mitteilung des **Käufers** über Posten, die sich nicht im garantierten Zustand befinden, von einem professionellen Inspektor eine zweite Inspektion vornehmen lassen und dem **Käufer** die Kostenvoranschläge für Reparaturen mitteilen. Unterscheiden sich die Berichte über die erste und zweite Inspektion und die Parteien können sich über die Unterschiede nicht einigen, wählen der **Verkäufer** und der **Käufer** zusammen einen dritten Inspektor aus, dessen schriftlicher Bericht für die Parteien verbindlich ist, und teilen sich die Kosten hierfür. Sind die Kosten für die Reparatur garantierter Posten gleich dem Reparaturlimit oder niedriger, lässt der **Verkäufer** die Reparaturen von einer entsprechend zugelassenen Person fachmännisch durchführen. Übersteigen die Kosten für die Reparatur garantierter Posten das Reparaturlimit, kann dieser Vertrag von jeder Partei annulliert werden, es sei denn, eine Partei bezahlt den Mehrbetrag oder der **Käufer** entscheidet, welche Reparaturen vorzunehmen sind, deren Gesamtkosten für den **Verkäufer** das Reparaturlimit nicht übersteigen, und akzeptiert den Rest der Immobilie in ihrem „wie besichtigten“ Zustand.

(b) Holzschädlinge: Der Begriff „Holzschädlinge“ bezieht sich auf Gliederfüßler oder Pflanzen, einschließlich Termiten, Splintholzkäfern, Hausbockkäfern und holzzerstörenden Pilzen, die abgelagertes Holz im Bauwerk außer Zäunen beschädigen oder befallen. Der **Käufer** kann die Immobilie auf Kosten des **Käufers** von einem in Florida zugelassenen Kammerjäger inspizieren lassen, um das Vorhandensein eines vorherigen oder aktuellen Holzschädlingsbefalls und den durch den Befall verursachten Schaden festzustellen. Findet der Inspektor Beweise für einen Befall oder Schaden, hat der **Käufer** dem **Verkäufer** innerhalb von 5 Tagen nach dem Datum der Inspektion eine Kopie des schriftlichen Berichts des Inspektors auszuhändigen. Hat der **Verkäufer** die Immobilie bereits gegen die Art der gefundenen Holzschädlinge behandeln lassen, muss der **Verkäufer** die Immobilie nicht erneut behandeln lassen, falls (i.), es keinen sichtbaren

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 4 von 9 Seiten handelt.

lebenden Befall gibt und (ii.), der **Verkäufer** bei Vertragsabschluss eine aktuelle Garantie für eine vollständige Behandlung gegen die Art der gefundenen Holzschädlinge auf den **Käufer** überträgt. Dem **Verkäufer** stehen 5 Tage nach Erhalt des Berichts des Inspektors zur Verfügung, bei einem zugelassenen Bau- oder Generalunternehmer einen Kostenvoranschlag für die Schäden und erforderlichenfalls bei einem zugelassenen Kammerjäger einen Kostenvoranschlag für eine Schädlingsbekämpfung einzuholen. Der **Verkäufer** hat die Bekämpfung und Reparaturen zu Kosten des **Verkäufers** bis zum WDO-Reparaturlimit von einer entsprechend zugelassenen Person vornehmen zu lassen. Übersteigen die Kosten für die Behandlung und Reparatur der Immobilie das WDO-Reparaturlimit, kann eine der Parteien den Mehrbetrag bezahlen. Andernfalls kann jede Partei mittels schriftlicher Mitteilung an die andere Partei von diesem Vertrag zurücktreten. Versäumt es der **Käufer**, den schriftlichen Bericht des Inspektors fristgerecht vorzulegen, akzeptiert der **Käufer** das Objekt im Hinblick auf einen Holzschädlingsbefall und Schäden vorbehaltlich der Instandhaltungsvorschrift im Zustand „wie besichtigt“.

(c) Genehmigungen: Der **Käufer** kann auf sein Unkosten Aufzeichnungen und Dokumente untersuchen und überprüfen, ob irgendwelche offenen oder abgelaufenen Baugenehmigungen oder Verbesserungen ohne Baugenehmigung an der Immobilie existieren. Der **Käufer** verpflichtet sich, den **Verkäufer** von der Existenz solcher Mängel innerhalb der Inspektionsfrist schriftlich zu benachrichtigen; und der **Verkäufer** verpflichtet sich, die benannten Mängel innerhalb der Inspektionsfrist zu beheben, insofern die Kosten das Genehmigungslimit nicht übersteigen, und eine endgültige Inspektion innerhalb von 5 Tagen vor dem Verkaufsabschluss vorliegt. Falls eine endgültige Inspektion aus Gründen von Verzögerungen, die von der Baubehörde verursacht sind, nicht getätigt werden kann, wird die Übergabe der Immobilie bis zu 10 Tagen verlegt, um diese Inspektion fertigzustellen. Sollte dies nicht möglich sein, kann jede Partei von dem Vertrag zurücktreten, und der **Käufer** erhält seine Anzahlung zurück. Bei der Übergabe der Immobilie legt der **Verkäufer** dem **Käufer** alle schriftlichen Bestätigungen vor, um nachzuweisen, dass alle Mängel behoben sind. Falls die Kosten der Behebung der Mängel den Höchstbetrag übersteigen, kann jede Partei den Vertrag kündigen, es sei denn, eine der Parteien bezahlt die Differenz oder der **Käufer** übernimmt die Immobilie „wie gesehen“ und der **Verkäufer** gibt dem **Käufer** den vereinbarten Höchstbetrag bei der Immobilienübergabe.

(d) Rundgang / Erneute Inspektion: Am Tag vor dem Vertragsabschluss oder zu einem sonstigen für beide Parteien annehmbaren Zeitpunkt können der **Käufer** und/oder der Beauftragte des **Käufers** einen Rundgang durch die Immobilie machen, um nachzuprüfen, dass der **Verkäufer** die laut diesem Vertrag erforderlichen Reparaturen vorgenommen und die Instandhaltungsvorschriften und die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat. Versäumt es der **Käufer** und/oder der Beauftragte des **Käufers**, diese Inspektion vorzunehmen, gelten die Verpflichtungen des **Verkäufers** bezüglich Reparaturen und Instandhaltungen als erfüllt.

9. SCHADENSRISSIKO: Wird ein Teil der Immobilie durch Brand oder einen anderen Schadensfall vor Vertragsabschluss beschädigt und kann bis zum Vertragsabschlussdatum oder innerhalb von 45 Tagen ab Vertragsabschlussdatum im Wesentlichen wieder in den gleichen Zustand wie am Stichtag versetzt werden, restauriert der **Verkäufer** die Immobilie auf Kosten des **Verkäufers** und informiert den **Käufer** schriftlich, dass der **Verkäufer** die Restaurierung abgeschlossen hat, und die Parteien schließen den am Vertragsabschlussdatum oder 10 Tage, nachdem der **Käufer** die Mitteilung des **Verkäufers** erhalten hat ab, wobei das letztere Datum maßgeblich ist. Der **Verkäufer** ist dabei nicht verpflichtet, Bäume zu ersetzen. Ist es nicht möglich, die Restaurierung fristgerecht abzuschließen, kann der **Käufer** von diesem Vertrag zurücktreten und die Anzahlung des **Käufers** wird rückerstattet; oder der **Käufer** kann das Objekt „wie besichtigt“ akzeptieren; in diesem Fall schreibt der **Verkäufer** dem **Käufer** bei Vertragsabschluss den Selbstbehalt gut und tritt etwaige Versicherungserlöse an ihn ab und zwar in der Höhe, in der diese der Immobilie zuzuschreiben sind und noch nicht für Reparaturen ausgegeben wurden.

10. RECHTSTITEL: Der **Verkäufer** überträgt das hinreichende Eigentumsrecht auf die Immobilie wie für den Status des **Verkäufers** zutreffend mittels einer gesetzlich vorgeschriebenen Grundstücksübereignungsurkunde oder Übertragungsurkunde eines Treuhänders, Bevollmächtigten oder Vormunds.

(a) Rechtstitelnachweis: Der Rechtstitelnachweis verbietet den rechtmäßigen Zugang zur Immobilie und das hinreichende, eingetragene Eigentumsrecht des **Verkäufers** im Einklang mit dem aktuellen, von der Anwaltsvereinigung von Florida übernommenen Normen für Rechtstitel und nur vorbehaltlich folgender Rechtstitelausnahmen, von denen keine eine Nutzung der Immobilie als Wohnraum verhindert: eingetragene Zusicherungen, Grunddienstbarkeiten und Vormerkungen, Angelegenheiten bezüglich Bebauungsplänen, bestehende Nutzungs- und Regierungsvorschriften; eingetragene Öl-, Gas- und Mineralienrechte, falls kein Recht der Inbesitznahme besteht, laufende Steuern, Hypotheken, die der **Käufer** übernimmt, und Belastungen, die der **Verkäufer** vor Vertragsabschluss tilgt. Die für die Rechtstitelpolice des Eigentümers zahlende Partei hat dem **Käufer** mindestens ___Tage vor Vertragsabschluss (falls Absatz 3(a) ausgewählt wird, dann 5 Tage, und falls Absatz 3(b) ausgewählt wird, dann 10 Tage, wenn nichts eingetragen ist) („Stichtag für den Rechtstitelnachweis“) eine der folgenden Arten des Rechtstitelnachweises (siehe Absatz 5c)) auszuhändigen, die in der Regel in dem Landkreis akzeptiert werden, in dem sich das Objekt befindet. Der **Verkäufer** wird im Landkreis Miami-Dade Option (2) verwenden.

(1) Eine Zusage für die Rechtstitelversicherung, die von einer in Florida zugelassenen Rechtstitelversicherung in Höhe des Kaufpreises ausgestellt wurde und nur den in diesem Vertrag festgehaltenen Rechtstitelausnahmen unterliegt.

(2) Ein bestehender Auszug des Eigentumsnachweises von einer angesehenen und bestehenden Auszugsfirma (falls die Firma nicht besteht, muss der Auszug von einer bestehenden Firma als richtig beglaubigt werden), dessen Wortlaut eine korrekte Zusammenfassung der Urkunden ist, die den Rechtstitel für die Immobilie betreffen und in den öffentlichen Unterlagen des Landkreises, in dem sich die Immobilie befindet, eingetragen und zum Stichtag beglaubigt sind. Steht dem **Verkäufer** jedoch kein derartiger Auszug zur Verfügung, dann kann eine **Rechtstitelversicherung eines Vorbesitzers**, die für die geplante Versicherungsgesellschaft akzeptabel ist, als Grundlage für die erneute Ausstellung der Versicherungsschutz verwendet werden. Der **Verkäufer** bezahlt die Kopien aller Policen-Ausnahmen und einer ab dem Datum des Inkrafttretens der Police vorgenommenen Aktualisierung in einem für den Abschlussagenten akzeptablen Format, die für den **Käufer** bzw. den Abschlussagenten beglaubigt sind, und zwar zusammen mit Kopien aller Dokumente, die in der vorherigen Police und der Aktualisierung erwähnt sind. Falls keine vorherige Police dem **Verkäufer** zur Verfügung stehen sollte, wird (1) weiter oben zum Eigentumsnachweis.

(b) Überprüfung des Rechtstitels: Der **Käufer** überprüft den Rechtstitelnachweis und informiert den **Verkäufer** innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt des Rechtstitelnachweises, jedoch spätestens bei Vertragsabschluss schriftlich über etwaige Rechtsmängel, die den Rechtstitel nicht marktgängig machen. Dem **Verkäufer** stehen nach Erhalt der Mitteilung des **Käufers** über Rechtsmängel 30 Tage zur Verfügung („Nachfrist“), die Rechtsmängel auf Kosten des **Verkäufers** zu beheben. Behebt der **Verkäufer** die Rechtsmängel innerhalb der Nachfrist, stellt der

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 5 von 9 Seiten handelt.

Verkäufer dem **Käufer** eine schriftliche Mitteilung zu und der Vertragsabschluss findet am Vertragsabschlussdatum bzw. innerhalb von 10 Tagen statt nachdem Erhalt seitens des **Käufers** der Mitteilung des **Verkäufers**, falls das Vertragsabschlussdatum verstrichen ist. Ist der **Verkäufer** nicht in der Lage, die Rechtsmängel innerhalb der Nachfrist zu beheben, stellt der **Verkäufer** dem **Käufer** eine schriftliche Mitteilung zu und der **Käufer** tritt von diesem Vertrag entweder innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt der Mitteilung des **Verkäufers** zurück, verlängert die Nachfrist für einen bestimmten 120 Tage nicht überschreitenden Zeitraum oder er akzeptiert den Rechtstitel mit vorhandenen Rechtsmängeln und schließt die Transaktion ab.

(c) Landvermessung: Der **Käufer** kann die Immobilie auf Kosten des **Käufers** am oder vor dem Stichtag für den Rechtstitelnachweis vermessen lassen und muss dem **Verkäufer** binnen 5 Tagen nach Erhalt der Vermessung, jedoch spätestens bei Vertragsabschluss eine Mitteilung über etwaige Grenzüberbauten auf der Immobilie, Grenzüberbauten durch Verbesserungen der Immobilie auf andere Grundstücke oder Vormerkungen oder Verstöße gegen Nutzungsvorschriften aushändigen. Sollte der **Käufer** diese Mitteilungen zeitgerecht überreichen, werden diese gemeldeten Grenzüberbauten bzw. Verstöße in der gleichen Art und Weise wie ein Rechtsmangel im Rechtstitel behandelt und die Verpflichtungen des **Verkäufers** und **Käufers** werden im Einklang mit Unterabsatz **(b)** weiter oben festgelegt.

11. STICHTAG, UHRZEIT, HÖHERE GEWALT:

(a) Stichtag: Das „Stichtag“ dieses Vertrags ist das Datum, an dem die letzte Partei das endgültige Angebot oder Gegenangebot abzeichnet oder unterschreibt und überreicht. **Fristeinhaltung ist für alle Bestimmungen eine wesentliche Vertragsbedingung.**

(b) Uhrzeit: Alle Fristen werden in Werktagen berechnet (ein „Werktag“ ist jeder Kalendertag außer Samstag, Sonntag und landesweiten gesetzlichen Feiertagen). Fällt ein Stichtag auf einen Samstag, Sonntag oder landesweiten gesetzlichen Feiertag, ist die Fristeinhaltung am nächsten Werktag fällig. Alle Fristen enden um 17 Uhr Ortszeit (d. h. in dem Landkreis, in dem sich die Immobilie befindet) am entsprechenden Tag.

(c) Höhere Gewalt: Der **Käufer** und der **Verkäufer** sind nicht verpflichtet, ihre vertraglichen Pflichten zu erfüllen und haften der anderen Partei gegenüber nicht für Schäden, so lange die Erfüllung oder Nichterfüllung der Verpflichtungen durch ein Naturereignis oder höhere Gewalt verzögert, verursacht oder verhindert wird. Ein „Naturereignis“ bzw. „höhere Gewalt“ wird als Hurrikane, Erdbeben, Überschwemmungen, Brand, ungewöhnliche Transportverzögerungen, Kriege, Aufstände, Terrorakte oder sonstige derartige Ursachen definiert, und die von der Partei, die die Verpflichtung nicht erfüllt, unter Ausübung der erforderlichen Sorgfalt weder ganz noch teilweise verhindert oder überwunden werden können. Alle Fristen einschließlich des Vertragsabschlussdatums werden um den Zeitraum verlängert, den ein Ereignis höherer Gewalt oder Naturereignis anhält. Dauert ein derartiges Naturereignis oder Ereignis höherer Gewalt länger als 30 Tage, kann jeder Partei von diesem Vertrag mittels einer schriftlichen Mitteilung an die andere Partei zurücktreten und die Anzahlung(en) des Käufers wird (werden) rückerstattet.

12. MITTEILUNGEN. Alle Mitteilungen an die Parteien und den Makler bedürfen der Schriftform und erfolgen per Post, persönlicher Übergabe oder mittels elektronischer Medien. Mit Ausnahme der laut Absatz 3 dieses Vertrags vorgeschriebenen Mitteilungen **macht ein Versäumnis des Käufers, dem Verkäufer eine Mitteilung über etwaige aufschiebende Bedingungen fristgerecht zuzustellen, wenn eine derartige Mitteilung vertraglich vorgeschrieben ist, diese aufschiebende Bedingung null und nichtig und dieser Vertrag wird so ausgelegt, als ob diese aufschiebende Bedingung nicht existiert. Alle Mitteilungen, Dokumente oder Artikel, die einem Anwalt oder Makler (einschließlich einem Transaktionsmakler), der eine Partei vertritt, zugestellt oder von ihm entgegen genommen werden, sind genauso wirksam, als ob sie von der entsprechenden Partei zugestellt oder empfangen wurden.**

13. VOLLSTÄNDIGE VEREINBARUNG: Dieser Vertrag stellt die gesamte Vereinbarung zwischen **Verkäufer** und **Käufer** dar. **Der Verkäufer, Käufer oder Makler sind durch vorherige oder gegenwärtige Vereinbarungen außer Maklervereinbarungen nicht gebunden, wenn diese nicht Bestandteil dieses Vertrags sind.** Abänderungen dieses Vertrags sind nur verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen, unterschrieben oder abgezeichnet und der Partei ausgehändigt werden, die an diese gebunden werden soll. Elektronische Unterschriften sind annehmbar und verbindlich. Unterschriften, Initialen und Dokumente, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, Duplikate und schriftliche Abänderungen, die elektronisch oder auf Papier mitgeteilt werden, sind zu allen Zwecken einschließlich der Übergabe akzeptabel und verbindlich. Von Hand oder mit Schreibmaschine geschriebene Bestimmungen, die in diesen Vertrag eingefügt oder an ihn angehängt werden, gehen vordruckten Bestimmungen vor. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, bleiben alle restlichen Bestimmungen weiterhin unumschränkt in Kraft. Der **Verkäufer** und der **Käufer** haben sich nach besten Kräften und in gutem Glauben zu bemühen, alle vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Dieser Vertrag wird nicht in öffentlichen Unterlagen eingetragen.

14. ABTRETBARKEIT; VERPFLICHTETE PERSONEN: Der **Käufer** kann diesen Vertrag ohne die schriftliche Zustimmung des **Verkäufers** nicht abtreten. Die Begriffe „**Verkäufer**“, „**Käufer**“ und „**Makler**“ können den Singular sowie auch den Plural darstellen. Dieser Vertrag ist für die Erben, Nachlassverwalter, Testamentsvollstrecker, Bevollmächtigten und Zessionare (falls gestattet) des **Verkäufers**, des **Käufers** und des Maklers verbindlich.

15. VERZUG: (a) Verzug des Käufers: Unterlässt, weigert sich oder versäumt es der **Verkäufer** aus jeglichen Gründen mit Ausnahme eines Versäumnisses seitens des **Verkäufers**, den Eigentumstitel des **Verkäufers** nach besten Kräften marktgängig zu machen, diesen Vertrag zu erfüllen, kann sich der **Käufer** dafür entscheiden, die Anzahlung(en) des **Käufers** zurück zu erhalten, ohne auf das Recht auf Schadenersatz oder Leistung des vertraglich Geschuldeten laut Absatz 16 zu verzichten. Der **Verkäufer** haftet außerdem dem Makler gegenüber für den vollen Betrag des Maklerhonorars. **(b) Verzug des Käufers:** Unterlässt es der **Käufer**, diesen Tag innerhalb der vorgegebenen Frist zu erfüllen, einschließlich der fristgerechten Zahlung aller Anzahlungen, kann sich der **Verkäufer** dafür entscheiden, alle geleisteten und als zahlbar vereinbarten Anzahlungen als Vertragsstrafe einzubehalten und einzuziehen oder um die Leistung des vertraglich Geschuldeten laut Absatz 16 anzusuchen; und der Makler erhält nach Aufforderung 50 % aller geleisteten und als zahlbar vereinbarten Anzahlungen (die zu gleichen Teilen an kooperierende Makler aufgeteilt werden) bis zur vollen Höhe des Maklerhonorars.

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 6 von 9 Seiten handelt.

16. BEILEGUNG VON STREITIGKEITEN: Dieser Vertrag wird nach dem Recht von Florida ausgelegt. Alle Streitigkeiten, Forderungen und sonstigen fraglichen Angelegenheiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Transaktion oder diesem Vertrag oder einer Vertragsverletzung ergeben, werden wie folgt beigelegt:

(a) Streitigkeiten über den Anspruch auf geleistete und als zahlbar vereinbarte Anzahlungen: Der **Käufer** und der **Verkäufer** haben ab dem Tag, nach dem widersprüchliche Forderungen gestellt werden, 30 Tage Zeit, um zu versuchen, die Streitigkeit durch **Schlichtung** beizulegen. Schlägt dies fehl, legt der Treuhänder die Streitigkeit, falls dies in Florida gesetzlich vorgeschrieben ist, nach Wahl des Treuhänders zur Schlichtung einem Gericht in Florida oder der Immobilienkommission von Florida („FREC“) vor. Die Verpflichtung des Maklers laut Kapitel 475, Florida Statutes, und den FREC-Regeln, die FREC zeitnah über Streitigkeiten bezüglich der treuhänderischen Verwahrung zu informieren und diese Streitigkeiten durch Schlichtung, Schiedsverfahren, Streithelfer oder eine Anordnung bezüglich der Treuhandauszahlung pünktlich beizulegen, gilt nur für Makler und nicht für Rechtstitelfirmen, Rechtsanwälte oder sonstige Treuhänder.

(b) Alle sonstigen Streitigkeiten: Der **Verkäufer** und der **Käufer** haben ab dem Tag, nach dem eine Streitigkeit zwischen ihnen entsteht, 30 Tage Zeit, um zu versuchen, die Angelegenheit durch Schlichtung beizulegen; widrigenfalls werden die Parteien samt dem Makler die Streitigkeit durch eine neutrale verbindliche **Schlichtung** in dem Landkreis beizulegen, in dem sich die Immobilie befindet. Jedoch kann kein Makler zu einem Schiedsgerichtsverfahren, das sich infolge von bzw. in Verbindung mit diesem Geschäft oder diesem Vertrag oder einer diesbezüglichen Verletzung des Maklers ohne seine schriftliche Zustimmung als Partei benannt werden. Die Bitte um ein Schiedsgerichtsverfahren ist verboten, wenn in einer denselben Rechtsbehelf fordernden Zivilklage diese aufgrund der Festsetzungsverjährung von Florida ausgeschlossen sein würde. Der Schiedsrichter darf die Vertragsbestimmungen weder ändern noch ein Rechtsmittel zusprechen, das in diesem Vertrag nicht vorgesehen ist. Der Schiedsspruch basiert darauf, welche Beweise mehr Gewicht haben und enthält Tatsachenfeststellungen und die vertragliche Befugnis, auf der er beruht. Vereinbaren die Parteien, sich der Auskunftserteilung zu bedienen, erfolgt dies im Einklang mit der Zivilprozessordnung in Florida und der Schiedsrichter entscheidet alle Streitigkeiten bezüglich der Auskunftserteilung. Für Zwecke dieses Absatzes wird der Makler wie eine Vertragspartei behandelt. Diese Klausel bleibt über den Vertragsabschluss hinaus in Kraft.

(c) Vermittlung und Schlichtung; Auslagen: Bei der „Vermittlung“ handelt es sich um ein Verfahren, in dem die Parteien versuchen, einen Streitfall beizulegen, indem sie diese einem unparteiischen Vermittler vorlegen, der bei der Beilegung des Streitfalls behilflich aber nicht befugt ist, den Parteien einen Vergleich aufzuerlegen. Die Vermittlung erfolgt im Einklang mit den Regeln der American Arbitration Association (AAA = Amerikanische Vereinigung zur Förderung der Schiedsgerichtsbarkeit) oder einem anderen Vermittler, auf den sich die Parteien geeinigt haben. Die Parteien teilen sich eine etwaige Vermittlungsgebühr zu gleichen Teilen. Bei der „Schlichtung“ handelt es sich um ein Verfahren, bei dem die Parteien einen Streitfall in einer Anhörung vor einer neutralen Person beilegen, die diese Angelegenheit entscheidet und deren Entscheidung für die Parteien verbindlich ist. Die Schlichtung erfolgt im Einklang mit den Regeln der AAA oder eines anderen Schlichters, auf den sich die Parteien geeinigt haben. Jede an einer Schlichtung beteiligte Partei bezahlt ihre eigenen Gebühren, Kosten und Auslagen einschließlich Anwaltshonoraren, und beteiligt sich an den Honoraren des Schlichters und den Verwaltungsgebühren für die Schlichtung zu gleichen Teilen.

17. TREUHÄNDER/ABSCHLUSSAGENT: Der **Verkäufer** und der **Käufer** befugen den Treuhänder und Abschlussagenten (gemeinsam, der „Agent“), Gelder und andere Posten entgegen zu nehmen, zu hinterlegen und treuhänderisch zu verwahren und sie vorbehaltlich ihres Einzugs nach ordnungsgemäßer Befugnis und im Einklang mit dem Gesetz von Florida und den Bestimmungen dieses Vertrags an sie aus auszahlen. Hierzu gehört auch die Auszahlung von Maklerhonoraren. „Einzug“ bzw. „eingezogen“ bezieht sich auf alle ausgeschriebenen oder eingegangenen Schecks, die effektiv und endgültig eingezogen und in dem Konto des Agenten hinterlegt wurden. Die Parteien vereinbaren, dass der Agent keiner Person gegenüber für eine falsche Übergabe treuhänderisch verwahrter Posten an den **Verkäufer** oder den **Käufer** haftbar ist, es sei denn, die falsche Übergabe erfolgt aufgrund einer vorsätzlichen Verletzung dieses Vertrags durch den Agenten oder Fahrlässigkeit. Verkündet der Agent über den Gegenstand des Treuhandkontos den Streit, zahlt der Agent die Anmeldegebühr aus dem Depot und treibt angemessene Anwaltshonorare und Kosten bei, die aus den treuhänderisch verwahrten Geldern oder gleichwertigen Mitteln bezahlt werden und als Gerichtskosten zugunsten der obsiegenden Partei erhoben und zugesprochen werden. Alle gegen den Agenten erhobenen Forderungen werden geschlichtet, sofern der Agent einer Schlichtung zustimmt.

18. PROFESSIONELLE BERATUNG, HAFTUNG DES MAKLERS: Der Makler rät dem **Verkäufer** und dem **Käufer**, alle Tatsachen und Aussagen, die für sie wichtig sind, nachzuprüfen und für eine juristische Beratung (beispielsweise Auslegung von Verträgen, Feststellung, welche Auswirkungen Gesetze auf die Immobilie und die Transaktion haben, Status des Rechtstitels, Berichterstattungsvorschriften für ausländische Anleger etc.), die Auswirkungen dessen, dass sich die Immobilie ganz oder teilweise seewärts der Schutzlinie für Bauten an der Küste befindet, und für eine Beratung hinsichtlich Steuern, Zustand der Immobilie, Umwelt und eine sonstige spezielle Beratung einen passenden Fachmann zu konsultieren. Der **Käufer** bestätigt, dass der Makler nicht in der Immobilie wohnt und dass alle (mündlichen, schriftlichen oder sonstigen) Zusicherungen des Maklers auf den Aussagen des **Verkäufers** oder öffentlichen Unterlagen beruhen. **Der Käufer vereinbart, sich im Hinblick auf die Nachprüfung des Zustands der Immobilie, die Quadratmeterzahl und Tatsachen, die einen wesentlichen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben, einzig und alleine auf den Verkäufer, professionelle Inspektoren und Regierungsbehörden zu verlassen.** Der **Verkäufer** bzw. der **Käufer** bezahlen alle Kosten und Auslagen einschließlich auf jeder Ebene entstandener, angemessener Anwaltshonorare, die dem Makler und den Führungskräften, Vorstandsmitgliedern, Vertretern und Mitarbeiter des Maklers aus oder im Zusammenhang mit einer Falschaussage des **Verkäufers** oder **Käufers** oder einem Versäumnis entstehen, eine vertragliche Verpflichtung zu erfüllen. Der **Verkäufer** und der **Käufer** halten den Makler und die Führungskräfte, Vorstandsmitglieder, Vertreter und Mitarbeiter des Maklers für jede Haftung für Verlust oder Schäden schadlos, die auf (i.), einer Falschaussage des **Verkäufers** oder des **Käufers** oder einem Versäumnis, eine vertragliche Verpflichtung zu erfüllen, (ii.), dem Gebrauch oder der Anzeige von Inventurdaten Dritter, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Fotografien, Bilder, Grafiken, Videoaufzeichnungen, virtuelle Rundgänge, Zeichnungen, schriftliche Beschreibungen und das Objekt betreffende Bemerkungen; (iii.), einer vom Makler auf Bitte des **Verkäufers** und/oder **Käufers** erbrachten Leistung, die über den Umfang der in Kapitel 475, Florida Statutes, in aktueller Fassung geregelten Dienste hinaus geht, einschließlich der Empfehlung oder Beauftragung eines Lieferanten seitens des Maklers, (iv.), von einem Lieferanten gelieferten Produkten oder geleisteten Diensten oder (v.), einem Lieferanten entstandenen Auslagen basieren, und stellen ihn hiervon frei. Der **Verkäufer** und der **Käufer** übernehmen jeweils die volle Verantwortung für Auswahl und Vergütung

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 7 von 9 Seiten handelt.

ihrer Lieferanten. Der Makler wird durch diesen Absatz nicht von gesetzlichen vorgeschriebenen Verpflichtungen befreit. Zu Zwecken dieses Absatzes wird der Makler als eine Partei dieses Vertrags behandelt. Dieser Absatz bleibt über den Vertragsabschluss hinaus in Kraft.

19. MAKLER: Die nachstehend aufgeführten Inhaber von Immobilienlizenzen und Maklerfirmen werden zusammen als „Makler“ bezeichnet.
Anweisung an den Abschlussagent: Der **Verkäufer** und der **Käufer** weisen den Abschlussagenten an, bei Vertragsabschluss den vollen Betrag der Maklerhonorare wie in gesonderten Maklerverträgen mit den Parteien und Kooperationsvereinbarungen zwischen den Maklern angegeben auszuzahlen, außer in dem Umfang, in dem der Makler diese Honorare aus den treuhänderisch verwahrten Geldern einbehalten hat. Bestehen keine derartigen Maklervereinbarungen, zahlt der Abschlussagent die Maklerhonorare wie unten angegeben aus. Dieser Absatz wird nicht dazu verwendet, ein MLS- oder sonstiges Vergütungsangebot abzuändern, das der **Verkäufer** oder der mit dem Verkauf beauftragte Makler kooperierenden Maklern gegenüber abgegeben hat.

 Verkaufsmitarbeiter des Verkäufers / Lizenznummer

 Verkaufsmitarbeiter des Käufers / Lizenznummer

 Maklerfirma des Verkäufers / Maklergebühr: (\$ od. % d. Kaufpreises)

 Maklerfirma des Käufers / Maklergebühr: (\$ od. % d. Kaufpreises)

ANHÄNGE UND ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN

20. ANHÄNGE: Die nachstehenden zusätzlichen Bestimmungen sind in den Anhängen enthalten und Bestandteil dieses Vertrags (**Zutreffendes bitte ankreuzen und den Anhang beifügen!**):

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> A. Zusätzliche Klauseln | <input type="checkbox"/> P. Mietkauf/Mietoption |
| <input type="checkbox"/> B. Wertschätzung | <input type="checkbox"/> Q. Makler – Persönliches Interesse an der Immobilie |
| <input type="checkbox"/> C. Wie besichtigt mit Recht auf Inspektion | <input type="checkbox"/> R. Schimmel-Inspektion |
| <input type="checkbox"/> D. Abtretung | <input type="checkbox"/> S. Übernahme der Hypothek |
| <input type="checkbox"/> E. Rückgriffsvertrag | <input type="checkbox"/> T. Neue Hypothekenzinsen |
| <input type="checkbox"/> F. Vereinigung der Wohnungseigentümer | <input type="checkbox"/> U. Warnung zu vor 1978 gebauten Häusern (LBP) |
| <input type="checkbox"/> G. Defekte Gipskartonplatten | <input type="checkbox"/> V. Offenlegungserklärung über die Immobilie |
| <input type="checkbox"/> H. FHA-Finanzierung | <input type="checkbox"/> W. Vermietungen |
| <input type="checkbox"/> I. FIRPTA | <input type="checkbox"/> X. Änderung des Flächennutzungsplans |
| <input type="checkbox"/> J. Hausbesitzervereinigung | <input type="checkbox"/> Y. Verkauf / Vermietung der Immobilie des Käufers |
| <input type="checkbox"/> K. Wohnraum für ältere Personen | <input type="checkbox"/> Z. Finanzierung durch Verkäufer |
| <input type="checkbox"/> L. Inspektionen | <input type="checkbox"/> AA. Genehmigung für einen Fehlbetrag-Verkauf (Short Sale) |
| <input type="checkbox"/> M. Offenlegung über Isoliermaterial | <input type="checkbox"/> BB. VA-Finanzierung |
| <input type="checkbox"/> N. Versicherung | <input type="checkbox"/> CC. 1031-Tausch |
| <input type="checkbox"/> O. Zinstragendes Konto | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |

21. ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN:

22. ANGEBOT UND ANNAHME: Der **Käufer** bietet an, das Objekt zu den weiter oben angegebenen Bedingungen und Konditionen zu erwerben. Solange dieser Vertrag von dem **Verkäufer** unterzeichnet, und dem **Käufer** eine Ausfertigung spätestens am _____ um _____ Uhr zugestellt wird, wird dieses Angebot zurückgenommen und die Anzahlung(en) des **Käufers** wird (werden) vorbehaltlich des Einzugs von Geldmitteln rückgezahlt.

Der **Käufer** empfing eine schriftliche Ausfertigung der Offenlegungserklärung für das Objekt von dem **Verkäufer**, bevor er das Angebot machte.

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 8 von 9 Seiten handelt.

23. GEGENANGEBOT/ABLEHNUNG:

Der **Verkäufer** macht ein Gegenangebot für das Angebot des **Käufers** (um das Gegenangebot zu akzeptieren, muss der **Käufer** die Bedingungen des Gegenangebots unterschreiben oder abzeichnen und dem **Verkäufer** eine Kopie der Annahme aushändigen). Sofern nicht anderweitig angegeben, beträgt die Frist für die Annahme eines Gegenangebots 2 Tage nach dem Datum, an dem das Gegenangebot ausgehändigt wird.

Der **Verkäufer** lehnt das Angebot des **Käufers** ab.

Dies soll ein rechtsverbindlicher Vertrag sein. Falls Sie ihn nicht vollständig verstehen sollten, müssten Sie sich mit einem Anwalt vor Ihrer Unterzeichnung beraten.

Käufer: _____ **Datum:** _____

Name in Druckschrift: _____

Käufer: _____ **Datum:** _____

Name in Druckschrift: _____

Anschrift des **Käufers** für Mitteilungen:

Anschrift: _____

Telefon: _____ Fax: _____ E-Mail: _____

Verkäufer: _____ **Datum:** _____

Name in Druckschrift: _____

Verkäufer: _____ **Datum:** _____

Name in Druckschrift: _____

Anschrift des **Verkäufers** für Mitteilungen:

Anschrift: _____

Telefon: _____ Fax: _____ E-Mail: _____

Gültigkeitsdatum: _____ (= das Datum, an dem die letzte Partei die Annahme des endgültigen Angebots unterschrieben bzw, abgezeichnet hat.)

Die Florida Association of REALTORS und das Board/Association of REALTORS® vor Ort geben keine Zusicherungen über die Rechtsgültigkeit oder Angemessenheit einer Bestimmung dieses Formulars für spezifische Transaktionen ab. Dieses Standardformular sollte nicht für komplizierte Transaktionen oder mit umfangreichen Zusatzklauseln oder Anhängen verwendet werden. Dieses Formular steht der gesamten Immobilienbranche zur Verfügung und dient nicht dazu, den Nutzer als einen REALTOR® zu identifizieren. Der Begriff REALTOR® ist eine eingetragene gemeinschaftliche Mitgliedsmarke, die nur von Inhabern von Immobilienlizenzen verwendet werden darf, die Mitglied der National Association of REALTORS® sind und die deren Etikodex einhalten.

Laut Urheberrechtsschutzgesetz der Vereinigten Staaten (17 U.S. Code) ist die unbefugte Vervielfältigung unausgefüllter Formulare mittels jeglicher Methoden, einschließlich Faksimile oder computerisierter Formulare untersagt.

Der **Käufer** (_____) (_____) und der **Verkäufer** (_____) (_____) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 9 von 9 Seiten handelt.