

This German language guide to the FAR Residential Sale and Purchase Contract and Comprehensive Addendum is solely intended as a guide to the English language contract forms. It is not intended for use as a legal document/agreement between the parties and it is not to be incorporated by reference or otherwise into the FAR Residential Sale and Purchase Contract or Comprehensive Addendum. Any ambiguities or conflicts between the German terms and the corresponding English language forms are to be construed according to the terms and legal meaning of the words or phrases in the English language forms. If you have any questions regarding the terms of your contract seek the advice of an attorney prior to signing your contract.

Diese deutschsprachige Fassung des Kaufvertrags über eine Wohnimmobilie und des umfassenden Anhangs von FAR dient einzig und alleine als ein Leitfaden zu den Vertragsformularen in englischer Sprache. Sie ist nicht als ein rechtsgültiges Dokument oder eine rechtsgültige Vereinbarung zwischen den Parteien gedacht und ist weder durch Bezugnahme noch anderweitig in den Kaufvertrag über eine Wohnimmobilie und den umfassenden Anhang von FAR mit einzubeziehen. Etwaige Unklarheiten oder Widersprüche zwischen den deutschen Begriffen und den entsprechenden englischen Formularen sind im Einklang mit den Begriffen und rechtlichen Bedeutungen der Wörter oder Formulierungen in den englischen Formularen auszulegen. Falls Sie Fragen zu den Vertragsbestimmungen haben, sollten Sie vor Unterzeichnung des Vertrags einen Rechtsanwalt konsultieren.

Verkäufer/ Käufer

Verkäufer/ Käufer

This publication is available for use by the entire real estate industry and is not intended to identify the user as a REALTOR[®]. REALTOR[®] is a registered collective membership mark that may be used only by real estate licensees who are members of the National Association of REALTORS[®] and who subscribe to its Code of Ethics.

The copyright laws of the United States (17 U.S. Code) forbid the unauthorized reproduction of this publication by any means including facsimile or computerized forms.

Kaufvertrag über eine Wohnimmobilie: Umfassender Anhang
FLORIDA ASSOCIATION OF REALTORS®

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (**Verkäufer**) und _____ (**Käufer**) über die Immobilie mit der Beschreibung _____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

OFFENLEGUNG ÜBER VEREINIGUNGEN

(____) (____) - (____) (____) **A. Vereinigung der Wohnungseigentümer:** Bei der Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die den Regeln und Vorschriften einer Vereinigung der Wohnungseigentümer („Vereinigung“) unterliegt. Die Gewährleistung des **Verkäufers** laut Absatz 8 des Vertrags oder Absatz H dieses umfassenden Anhangs (falls zutreffend) erstreckt sich auf die Wohnung und beschränkte, zur Immobilie zugehörige gemeinschaftliche Gebäudeteile und nicht auf alle gemeinschaftlichen Gebäudeteile oder eine andere Immobilie.

(1) Dokumente: Der **Verkäufer** übergibt dem **Käufer** auf Kosten des **Verkäufers** die Eigentumswohnungsdokumente, auf die in Unterabsatz (8) unten Bezug genommen wird, spätestens 3 Tage nach dem Gültigkeitsdatum (falls der **Käufer** die erforderlichen Dokumente bereits erhalten hat, den Erhalt durch Abzeichnung hier (____) (____) erhalten am _____ bitte angeben). Findet kein Abschluss dieses Vertrags statt, hat der **Käufer** die Dokumente unverzüglich an den **Verkäufer** zurückzugeben. Geschieht dies nicht, erteilt der **Käufer** dem Treuhänder die Befugnis, dem **Verkäufer** aus der Anzahlung \$ _____ für die Kosten der Dokumente zu erstatten.

(2) Genehmigung der Vereinigung: Hat die Vereinigung laut Wohneigentumserklärung oder Satzung das Recht, den **Käufer** als einen Erwerber zu genehmigen, ist dieser Vertrag von dieser Genehmigung der Vereinigung abhängig. Der **Käufer** hat die Genehmigung innerhalb von _____ Tagen ab dem Gültigkeitsdatum zu beantragen und sich nach besten Kräften zu bemühen, die Genehmigung zu erhalten. Hierzu gehört sein persönliches Erscheinen und die Zahlung zugehöriger Gebühren, falls dies erforderlich ist. Der **Käufer** und der **Verkäufer** haben etwaige, von der Vereinigung geforderten Dokumente zu unterzeichnen und zu übergeben, um die Übertragung abzuschließen. Wird der **Käufer** nicht genehmigt, erlischt dieser Vertrag und der **Verkäufer** hat die Anzahlung des **Käufers**, soweit dies nicht anderweitig in diesem Vertrag geregelt ist, zurückzugeben.

(3) Vorkaufsrecht: Hat die Vereinigung ein Vorkaufsrecht auf den Erwerb der Immobilie, ist dieser Vertrag davon abhängig, dass sich die Vereinigung gegen die Ausübung dieses Rechts entscheidet. Der **Verkäufer** hat den **Käufer** innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt der Entscheidung der Vereinigung schriftlich über die Entscheidung zu informieren. Übt die Vereinigung ihr Vorkaufsrecht aus, erlischt dieser Vertrag, die Anzahlung des **Käufers** wird, soweit dies nicht anderweitig in diesem Vertrag geregelt ist, zurückerstattet und der **Verkäufer** zahlt die volle Provision des Maklers bei Vertragsschluss als Anerkennung dafür, dass der Makler den Verkauf vermittelt hat.

(4) Antrag/Übertragungsgebühren: Der **Käufer** zahlt etwaige, von der Vereinigung erhobene Antrags- und/oder Übertragungsgebühren.

(5) Parkplatz: Bei Vertragsschluss tritt der **Verkäufer** Parkplatz (Parkplätze) _____ an den **Käufer** ab.

(6) Gebühren: Der **Verkäufer** bezahlt alle der Wohnung bis zum Vertragsschlussdatum auferlegten Geldstrafen und etwaige Gebühren, die die Vereinigung erhebt, um Informationen über ihre Gebühren oder die Immobilie bereit zu stellen, und er begleicht alle bis zum Vertragsschlussdatum fälligen Instandhaltungskosten und ähnliche regelmäßigen Gebühren und Mieten für etwaige Freizeiteinrichtungen. Erhebt die Vereinigung nach dem Gültigkeitsdatum eine Sonderveranlagung für Verbesserungen, Arbeiten oder Dienste, zahlt der **Verkäufer** alle vor dem Vertragsschlussdatum fälligen Beträge und der **Käufer** zahlt alle nach dem Vertragsschlussdatum fälligen Beträge. Der **Verkäufer** versichert, dass ihm außer den nachstehend angegebenen Veranlagungen keine bevorstehenden, von der Vereinigung in Erwägung gezeigten Sonder- oder sonstigen Veranlagungen bekannt sind: _____

Der **Verkäufer** versichert, dass ihm außer den nachstehend angegebenen Gerichtsverfahren keine schwebenden oder erwarteten Gerichtsverfahren bekannt sind, die sich auf die Immobilie oder gemeinschaftliche Gebäudeteile auswirken: _____

Der **Verkäufer** erklärt, dass die gegenwärtigen Instandhaltungskosten:

\$ _____ pro _____ an _____
\$ _____ pro _____ an _____
\$ _____ pro _____ an _____

betragen und es eine keine zur Immobilie gehörende Miete für Freizeiteinrichtungen oder Pachtland gibt. Falls es eine Miete für Freizeiteinrichtungen oder Pachtland gibt, beläuft sich die aktuelle Zahlung auf \$ _____ pro Monat.

(7) Sprinkleranlage: FALLS DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER GEGEN EINE NACHRÜSTUNG JEDER WOHNUNG MIT EINER SPRINKLERANLAGE ODER EINEM ANDEREN LEBENSRETTENDEN SYSTEM GESTIMMT HABEN, HAT DER VERKÄUFER DEM KÄUFER VOR VERTRAGSSCHLUSS EINE KOPIE DER MITTEILUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVEREINIGUNG ÜBER DIE ABSTIMMUNG GEGEN DIE NACHRÜSTUNG AUSZUHÄNDIGEN.

(8) Bestätigung des Käufers / Offenlegung des Verkäufers: (Zutreffendes ankreuzen)

DER **KÄUFER** BESTÄTIGT HIERMIT, DASS DEM **KÄUFER** MEHR ALS 3 TAGE VOR UNTERFERTIGUNG DIESER VERTRAGS (AUSSCHLIESSLICH, SAMSTAGEN, SONNTAGEN UND GESETZLICHEN FEIERTAGEN) EINE AKTUELLE KOPIE DER WOHNUNGSEIGENTUMSERKLÄRUNG, DER GRÜNDUNGSURKUNDE DER VEREINIGUNG, DER SATZUNG UND REGELN DER VEREINIGUNG UND EINE KOPIE DER NEUESTEN FINANZINFORMATIONEN ZUM JAHRESENDE UND EIN DOKUMENT MIT HÄUFIG GESTELLTEN FRAGEN UND ANTWORTEN AUSGEHÄNDIGT WURDE.

DIESE VEREINBARUNG IST VOM **KÄUFER** ANNULLIERBAR, INDEM INNERHALB VON 3 TAGEN (AUSSCHLIESSLICH SAMSTAGEN, SONNTAGEN UND GESETZLICHEN FEIERTAGEN) NACH DEM DATUM DER UNTERFERTIGUNG DIESER VEREINBARUNG SEITENS DES **KÄUFERS** UND NACHDEM DER **KÄUFER** EINE AKTUELLE KOPIE DER WOHNUNGSEIGENTUMSERKLÄRUNG, DER GRÜNDUNGSURKUNDE DER VEREINIGUNG, DER SATZUNG UND REGELN DER VEREINIGUNG UND EINE KOPIE DER NEUESTEN FINANZINFORMATIONEN ZUM JAHRESENDE UND EIN DOKUMENT MIT HÄUFIG GESTELLTEN FRAGEN UND ANTWORTEN ERHALTEN HAT (FALLS DIESE SCHRIFTLICH ANGEFORDERT WURDEN), EINE SCHRIFTLICHE MITTEILUNG ÜBER DIE ANNULLIERUNGSABSICHT DES **KÄUFERS** ZUGESTELLT HAT. JEDER ANGBLICHE VERZICHT AUF DIESE ANNULLIERUNGSRECHTE IST WIRKUNGSLOS. DER **KÄUFER** KANN DIE ZEIT FÜR DEN VERTRAGSSCHLUSS UM EINE FRIST VON MAXIMAL 3 TAGEN (AUSSCHLIESSLICH SAMSTAGEN, SONNTAGEN UND GESETZLICHEN FEIERTAGEN) NACHDEM DER **KÄUFER** EINE AKTUELLE KOPIE DER WOHNUNGSEIGENTUMSERKLÄRUNG, DER GRÜNDUNGSURKUNDE DER VEREINIGUNG, DER SATZUNG UND REGELN DER VEREINIGUNG UND EINE KOPIE DER NEUESTEN FINANZINFORMATIONEN ZUM JAHRESENDE UND EIN DOKUMENT

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (Verkäufer) und _____ (Käufer) über die Immobilie mit der Beschreibung _____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

MIT HÄUFIG GESTELLTEN FRAGEN UND ANTWORTEN ERHALTEN HAT (FALLS DIESE SCHRIFTLICH ANGEFORDERT WURDEN) VERLÄNGERN. DAS RECHT DES KÄUFERS AUF ANNULLIERUNG DIESER VEREINBARUNG ENDET BEI VERTRAGSSCHLUSS.

() () - () () **B. Hausbesitzervereinigung:** Die Immobilie befindet sich in einer Wohnsiedlung mit einer freiwilligen obligatorischen (siehe zusammenfassende Offenlegung unten) Hausbesitzervereinigung („Vereinigung“). Die Gewährleistung des Verkäufers laut Absatz 8 des Vertrags oder Absatz H dieses umfassenden Anhangs (falls zutreffend) erstreckt sich nur auf die Immobilie und nicht auf die nachstehend beschriebenen Gemeinschaftsbereiche oder -einrichtungen.

Hinweis: Dokumente der Vereinigung sind beim Registeramt für öffentliche Unterlagen des Landkreises bzw. falls diese keine öffentlichen Unterlagen sind, beim Bauunternehmer oder Manager der Vereinigung erhältlich. Die Immobilie unterliegt unter Umständen eingetragenen vertragsmäßigen Beschränkungen über die Nutzung und das Bewohnen von Immobilien in der Wohnsiedlung und unterliegt eventuell Sonderveranlagungen.

(1) Genehmigung der Vereinigung: Hat die Vereinigung laut Vereinigungsdokumenten das Recht, den Käufer als einen Erwerber zu genehmigen, ist dieser Vertrag von dieser Genehmigung der Vereinigung abhängig. Der Käufer hat die Genehmigung innerhalb von ___ Tagen ab dem Gültigkeitsdatum (5 Tage, falls nichts eingetragen ist) zu beantragen und sich nach besten Kräften zu bemühen, die Genehmigung zu erhalten. Hierzu gehört sein persönliches Erscheinen und die Zahlung zugehöriger Gebühren, falls dies erforderlich ist. Der Käufer und der Verkäufer haben etwaige, von der Vereinigung geforderten Dokumente zu unterzeichnen und zu übergeben, um die Übertragung abzuschließen. Wird der Käufer nicht genehmigt, erlischt dieser Vertrag und der Verkäufer hat die Anzahlung des Käufers, soweit dies nicht anderweitig in diesem Vertrag geregelt ist, zurückzugeben.

(2) Vorkaufsrecht: Hat die Vereinigung ein Vorkaufsrecht auf den Erwerb der Immobilie, ist dieser Vertrag davon abhängig, dass sich die Vereinigung gegen die Ausübung dieses Rechts entscheidet. Der Verkäufer hat den Käufer innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt der Entscheidung der Vereinigung schriftlich über die Entscheidung zu informieren. Übt die Vereinigung ihr Vorkaufsrecht aus, erlischt dieser Vertrag, die Anzahlung des Käufers wird, soweit dies nicht anderweitig in diesem Vertrag geregelt ist, zurückerstattet und der Verkäufer zahlt die volle Provision des Maklers bei Vertragsschluss als Anerkennung dafür, dass der Makler den Verkauf vermittelt hat.

(3) Gebühren: Der Käufer zahlt alle von der Vereinigung erhobenen Antrags-, Übertragungs- und ersten Mitgliedschaftsgebühren. Der Verkäufer bezahlt alle der Immobilie bis zum Vertragsschlussdatum auferlegten Geldstrafen und etwaige Gebühren, die die Vereinigung erhebt, um Informationen über ihre Gebühren oder die Immobilie bereit zu stellen, und er alle bis zum Vertragsschlussdatum fälligen Instandhaltungskosten und ähnliche regelmäßigen Gebühren und Mieten für etwaige Freizeiteinrichtungen. Erhebt die Vereinigung nach dem Gültigkeitsdatum eine Sonderveranlagung für Verbesserungen, Arbeiten oder Dienste, zahlt der Verkäufer alle vor dem Vertragsschlussdatum fälligen Beträge und der Käufer zahlt alle nach dem Vertragsschlussdatum fälligen Beträge. Der Verkäufer versichert, dass ihm außer den nachstehend angegebenen Veranlagungen keine bevorstehenden, von der Vereinigung in Erwägung gezogenen Sonder- oder sonstigen Veranlagungen bekannt sind:

\$ _____ pro _____ an _____
Die Hausbesitzervereinigung erhebt gegenwärtig folgende Mitgliedschaftsgebühren / Instandhaltungskosten:
\$ _____ pro _____ an _____
\$ _____ pro _____ an _____
\$ _____ pro _____ an _____

(4) Zusammenfassende Offenlegung für obligatorische Vereinigungen: FALLS DEM VORAUSSICHTLICHEN KÄUFER DIE LAUT § 720.401 DER GESETZSAMMLUNG VON FLORIDA VORGESCHRIEBENE ZUSAMMENFASSEDE OFFENLEGUNG VOR UNTERFERTIGUNG DIESER KAUFVERTRAGS NICHT VORGELEGT WURDE, KANN DER KÄUFER DIESEN VERTRAG ANNULLIEREN, INDEM ER DEM VERKÄUFER ODER DEM MAKLER ODER VERTRETER DES KÄUFERS INNERHALB VON 3 TAGEN NACH ERHALT DER ZUSAMMENFASSENDEN OFFENLEGUNG ODER VOR VERTRAGSSCHLUSS, JE NACHDEM, WAS FRÜHER EINTRIT, EINE SCHRIFTLICHE MITTEILUNG ÜBER DIE ANNULLIERUNGSABSICHT DES KÄUFERS ZUSTELLT. JEDER ANGEBLICHE VERZICHT AUF DIESE ANNULLIERUNGSRECHTE IST WIRKUNGSLOS. DAS RECHT DES KÄUFERS AUF ANNULLIERUNG DIESER VERTRAGS ENDET BEI VERTRAGSSCHLUSS.

Zusammenfassende Offenlegung für (Name der Wohnsiedlung): _____

(1) SIE SIND ALS KÄUFER EINER IMMOBILIE IN DIESER WOHSIEDLUNG VERPFLICHTET, MITGLIED EINER HAUSBESITZERVEREINIGUNG ZU WERDEN.

(2) ES GAB BZW. ES WIRD EINGETRAGENE VERTRAGSMÄSSIGE BESCHRÄNKUNGEN FÜR DIE NUTZUNG UND DAS BEWOHNEN VON IMMOBILIEN IN DIESER GEMEINSCHAFT GEBEN.

(3) SIE SIND VERPFLICHTET, VERANLAGUNGEN AN DIE VEREINIGUNG ZU ZAHLEN. VERANLAGUNGEN KÖNNEN SICH REGELMÄSSIG ÄNDERN. FALLS ZUTREFFEND BELÄUFT SICH DER AKTUELLE BETRAG AUF \$ _____ PRO _____

SIE SIND AUSSERDEM VERPFLICHTET, ETWAIGE, VON DER VEREINIGUNG AUFERLEGTE SONDERVERANLAGUNGEN ZU ZAHLEN. DIESE SONDERVERANLAGUNGEN KÖNNEN SICH ÄNDERN. DER AKTUELLE BETRAG BELÄUFT SICH AUF \$ _____ PRO _____

(siehe Fortsetzung)

() () - () () **B. Hausbesitzervereinigung (FORTSETZUNG)**

- (4) SIE SIND UNTER UMSTÄNDEN VERPFLICHTET, SONDERVERANLAGUNGEN AN DIE JEWEILIGE STADTGEMEINE, DEN LANDKREIS ODER DEN SONDERBEZIRK ZU BEZAHLEN. ALLE VERANLAGUNGEN KÖNNEN SICH REGELMÄSSIG ÄNDERN.
- (5) SOLLTEN SIE ES VERSÄUMEN, SONDERVERANLAGUNGEN ODER VON EINER OBLIGATORISCHEN VEREINIGUNG AUFERLEGTE VERANLAGUNGEN ZU ZAHLEN, KANN DIES EIN PFANDRECHT AUF IHRE IMMOBILIE ZUR FOLGE HABEN.
- (6) UNTER UMSTÄNDEN BESTEHT ALS BEDINUNG DER MITGLIEDSCHAFT IN DER HAUSBESITZERVEREINIGUNG DIE VERPFLICHTUNG, MIETE ODER GRUNDSTÜCKSNUTZUNGSGEBÜHREN FÜR FREIZEITEINRICHTUNGEN ODER ANDERE, GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTE EINRICHTUNGEN ZU ZAHLEN. FALLS ZUTREFFEND BELÄUFT SICH DER AKTUELLE BETRAG AUF \$ _____ PRO _____.
- (7) DER BAUUNTERNEHMER HAT UNTER UMSTÄNDEN DAS RECHT, DIE VERTRAGSMÄSSIGEN BESCHRÄNKUNGEN OHNE ZUSTIMMUNG DER VEREINIGUNGSMITGLIEDER ODER DIE ZUSTIMMUNG DER PARZELLENBESITZER ABZUÄNDERN.
- (8) DIE IN DIESEM OFFENLEGUNGSFORMULAR ENTHALTENEN AUSSAGEN SIND NUR EINE ZUSAMMENFASSUNG UND SIE SOLLTEN SICH ALS VORAUSSICHTLICHER KÄUFER DIE VERTRAGSMÄSSIGEN VEREINBARUNGEN UND DIE DOKUMENTE, MIT DENEN DIE VEREINIGUNG GEREGLT IST, VOR DEM ERWERB EINER IMMOBILIE DURCHSEHEN.
- (9) DIESE DOKUMENTE SIND ENTWEDER ÖFFENTLICH EINSEHBARE UNTERLAGEN UND BEIM REGISTERAMT DES LANDKREISES, IN DEM SICH DIE IMMOBILIE BEFINDET, ERHÄLTlich, ODER SIE WURDEN NICHT EINGETRAGEN UND SIE BEIM BAUUNTERNEHMER ERHÄLTlich.

Der Käufer bestätigt den Erhalt dieser Zusammenfassung vor Unterzeichnung dieses Vertrags.

Käufer

Datum

Käufer

Datum

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (**Verkäufer**)
und _____ (**Käufer**) über die Immobilie mit der Beschreibung _____
_____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

FINANZIERUNG

(____) (____) - (____) (____) **C. Finanzierung durch den Verkäufer:** Der **Käufer** unterzeichnet einen Kaufgeldwechsel und eine Restkaufpreishypothek für den **Verkäufer**, die einer Finanzierung durch eine Drittpartei nachrangig nicht nachrangig ist, und zwar in Höhe von \$ _____, mit einem jährlichen Zinssatz von _ % und zahlbar wie folgt: _____

Die Hypothek, der Wechsel und etwaige Sicherheitsvereinbarungen müssen eine für den **Verkäufer** akzeptable Form haben und sich an Formen halten, die allgemein in dem Landkreis, in dem sich die Immobilie befindet, akzeptiert werden. In diesen Dokumenten ist eine Gebühr für verspätete Zahlungen und im Fall eines Verzugs des **Käufers** eine vorzeitige Fälligkeit nach Wahl des Hypothekengebers geregelt. Sie geben dem **Käufer** das Recht, den Kapitalbetrag jederzeit ohne Strafe im Voraus zusammen nur mit den bis zum Zahlungsdatum fälligen Zinsen zu zahlen. Sie sind bei Auflassung oder Verkauf fällig und schreiben dem **Käufer** vor, für die Immobilie stets eine Versicherung für Verlust aufgrund von Brand (und Überschwemmung, falls sich die Immobilie in einem Überschwemmungsgebiet befindet) aufrecht zu erhalten, wobei der **Verkäufer** als zusätzlicher Versicherter genannt ist, mit einer erweiterten Versicherungsdeckung in einer Höhe, die dem Betrag der Restkaufgeldhypothek und des Wechsels oder dem vollständigen Wiederbeschaffungswert der Immobilie entspricht, je nachdem, welcher Betrag höher ist. Der **Käufer** hat dem **Verkäufer** zum 1. März jeden Jahres einen schriftlichen Nachweis dafür vorzulegen, dass die Grundsteuern für das Vorjahr in voller Höhe bezahlt wurden. Der **Käufer** erteilt dem **Verkäufer** die Befugnis, Informationen über seine Kreditwürdigkeit, sein Beschäftigungsverhältnis und sonstigen Informationen einzuholen, die notwendig sind, um die Kreditwürdigkeit für die Finanzierung festzustellen. Falls der **Verkäufer** das Darlehen nicht gewährt, hat der **Verkäufer** dies dem **Käufer** innerhalb von 10 Tagen nach dem Gültigkeitsdatum schriftlich mitzuteilen. Erfolgt keine Mitteilung, gewährt der **Verkäufer** die erbetene Finanzierung durch den **Verkäufer**.

(____) (____) - (____) (____) **D. Übernahme der Hypothek:** Der **Käufer** unterliegt und übernimmt und bezahlt die bestehende erste Hypothek an _____ LN-Nr. _____ in Höhe von circa \$ _____, gegenwärtig zahlbar mit \$ _____ pro Monat, einschließlich Kapitalbetrag, Zinsen, Steuern und Versicherung und mit einem festen anderen (beschreiben) _____ Zinssatz in Höhe von _____ %, der bei Übernahme heraufgesetzt nicht heraufgesetzt wird. Etwaige Veränderungen der Hypothek werden im bei Vertragsschluss fälligen Restbetrag ohne Berichtigung des Kaufpreises berichtigt. Der **Käufer** zahlt die Übernahme- bzw. Übertragungsgebühren und erwirbt das Treuhandkonto des **Verkäufers** Dollar für Dollar. Lehnt der Darlehensgeber den **Käufer** ab oder übersteigt der Zinssatz bei Übertragung _____ % oder übersteigt die Übernahme- bzw. Übertragungsgebühr \$ _____, erlischt dieser Vertrag und die Anzahlung(en) des **Käufers** wird (werden) zurückgezahlt, es sei denn, eine Partei entscheidet sich dafür, den Mehrbetrag zu bezahlen.

(____) (____) - (____) (____) **E. FHA-Finanzierung:** (Der **Käufer** wird in folgender Erklärung als „Erwerber“ bezeichnet.) „Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Erwerber ungeachtet etwaiger sonstiger Bestimmungen in diesem Vertrag nicht verpflichtet ist, den Kauf der hierin beschriebenen Immobilie abzuschließen oder durch Verwirkung von Handgeldanzahlungen oder anderweitig bestraft wird, es sei denn, dem Erwerber wurde im Einklang mit HUD/FHA- oder VA-Vorschriften eine schriftliche Erklärung des Federal Housing Commissioner (Leiter der Bundesstelle für Wohnungswesen), des Department of Veterans Affairs (Ministerium für ehemalige Angehörige der US-Streitkräfte) oder eines Darlehensgebers mit Direktindossament ausgehändigt, in der der Schätzwert der Immobilie mit einer Höhe von mindestens \$ _____ angegeben ist. Der Erwerber hat das Vorrecht und die Wahl, den Vollzug des Vertrags ohne Berücksichtigung der geschätzten Bewertung fortzusetzen. Die geschätzte Bewertung wird erstellt, um zu ermitteln, welche Hypothek das Department of Housing and Urban Development (Bundesministerium für Wohnungswesen und Stadtentwicklung) maximal versichert. HUD gibt keine Gewährleistung bezüglich Wert oder Zustand der Immobilie ab. Der Erwerber sollte sich selber davon überzeugen, dass Preis und Zustand der Immobilie akzeptabel sind.“ Entscheidet der **Käufer**, ohne Rücksicht auf die Höhe des angemessenen, vom Federal Housing Commissioner, U.S. Department of Veterans Affairs oder einem Darlehensgeber mit Direktindossament festgelegten Wert mit dem Vertrag fortzufahren, muss diese Entscheidung innerhalb von 3 Tagen erfolgen, nachdem der **Käufer** die Schätzung erhalten hat.

(1) Gebühren, Vorauszahlungen: Der **Verkäufer** bezahlt die vom Darlehensgeber geforderten Gebühren für Steuerdienste, Garantie und Dokumenterstellung; Eintragungsgebühren für die Übertragung der Hypothek des **Käufers** und _____ bis zu einer Höhe von maximal \$ _____ (\$ 250,00, falls nichts eingetragen ist). Der **Käufer** zahlt alle Vorauszahlungen und Treuhandgelder für Steuern, Schadensversicherung, FHA-Versicherung und Überschwemmungsversicherung (falls zutreffend).

(2) Reparaturen: Fordert ein Darlehensgeber infolge der FHA-Schätzung Reparaturen an Posten, die nicht von der Gewährleistung des **Verkäufers** in Absatz 8 des Vertrags oder Absatz H des umfassenden Anhangs (falls zutreffend) gedeckt sind, nimmt der **Verkäufer** die erforderlichen Reparaturen mit für den **Verkäufer** maximal entstehenden Kosten von \$ _____ (\$ 250,00 falls nichts eingetragen ist) vor. Erforderliche Reparaturen an garantierten Posten unterliegen dem im Vertrag definierten Reparaturlimit. Übersteigen die Kosten der Reparaturen an garantierten oder nicht garantierten Posten das jeweilige Limit, hat der **Verkäufer** den **Käufer** innerhalb von 3 Tagen nachdem Erhalt er eine Mitteilung über die Mehrkosten schriftlich über die Absicht des **Verkäufers** zu informieren, den Mehrbetrag teilweise, in voller Höhe oder nicht zu bezahlen. Bezahlte der **Verkäufer** weniger als die volle Höhe des Mehrbetrags, kann der **Käufer** den Restbetrag zahlen oder den Vertrag annullieren. Die Entscheidung des **Käufers** muss schriftlich erfolgen und dem **Verkäufer** innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt der Mitteilung des **Verkäufers** zugestellt werden.

(3) Hausinspektion: Der **Käufer** hat die Mitteilung „For Your Protection: Get a Home Inspection“ (Zu Ihrem eigenen Schutz: Lassen Sie eine Hausinspektion vornehmen) erhalten und unterschrieben.

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (**Verkäufer**)
und _____ (**Käufer**) über die Immobilie mit der Beschreibung _____
_____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

(4) FHA-Bestätigung: Der **Käufer** und der **Verkäufer** sind Unterzeichner des Vertrags. Der den Verkauf vornehmende Immobilienmakler oder der an dieser Transaktion beteiligte Makler erklärt Folgendes: Ich bestätige, dass die Bedingungen dieses Kaufvertrags nach meinem besten Wissen und Gewissen der Wahrheit entsprechen und richtig sind und dass etwaige andere Vereinbarungen, die eine dieser Parteien im Zusammenhang mit dieser Transaktion geschlossen hat, Bestandteil des Vertrags bzw. ihm beigelegt sind.

Den Verkauf vornehmender
Verkaufsmitarbeiter oder Makler

Datum

Mit dem Verkauf beauftragter
Verkaufsmitarbeiter oder Makler

Datum

(____) (____) - (____) (____) **F. VA-Finanzierung** „Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der **Käufer** ungeachtet etwaiger sonstiger Bestimmungen in diesem Vertrag nicht durch Verwirkung von Handgeld bestraft wird oder anderweitig verpflichtet ist, den Kauf der hierin beschriebenen Immobilie abzuschließen, wenn der vertragliche Kaufpreis oder die Kosten den angemessenen, vom U.S. Department of Veterans Affairs festgelegten Wert der Immobilie übersteigen. Der **Käufer** hat jedoch das Vorrecht und die Wahl, den Vollzug des Vertrags ohne Berücksichtigung der Höhe des angemessenen, vom U.S. Department of Veterans Affairs festgelegten Werts fortzusetzen.“ Entscheidet der **Käufer**, ohne Rücksicht auf die Höhe des angemessenen, vom U.S. Department of Veterans Affairs festgelegten Werts mit dem Vertrag fortzufahren, muss diese Entscheidung innerhalb von 3 Tagen erfolgen, nachdem der **Käufer** die Schätzung erhalten hat.

Der **Verkäufer** bezahlt bis zu \$ _____ (\$ 250,00, falls nichts eingetragen ist) der Darlehens- und Vertragsschlusskosten des **Käufers**. Fordert ein Darlehensgeber infolge der VA-Schätzung Reparaturen an Posten, die nicht von der Gewährleistung des **Verkäufer** in Absatz 8 des Vertrags oder Absatz H des umfassenden Anhangs (falls zutreffend) gedeckt sind, nimmt der **Verkäufer** die erforderlichen Reparaturen mit für den **Verkäufer** maximal entstehenden Kosten von \$ _____ (\$ 250,00 falls nichts eingetragen ist) vor. Erforderliche Reparaturen an garantierten Posten unterliegen dem im Vertrag definierten Reparaturlimit. Übersteigen die Kosten der Reparaturen an garantierten oder nicht garantierten Posten das jeweilige Reparaturlimit, hat der **Verkäufer** den **Käufer** innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt einer Mitteilung über die Mehrkosten schriftlich über die Absicht des **Verkäufers** zu informieren, die Mehrkosten zu bezahlen oder den Vertrag zu annullieren.

(____) (____) - (____) (____) **G. Neue Hypothekenzinsen:** Der **Käufer** ist nicht verpflichtet, den Kauf abzuschließen, es sei denn, der **Käufer** ist in der Lage, sich die Finanzierung mit einem festen Zinssatz von maximal ____% oder einem variablen/flexiblen Zinssatz von maximal ____% bei Hypothekenbestellung zu beschaffen und es werden nicht mehr als ____ Diskontpunkte erhoben. Der **Käufer** akzeptiert eine keine Hypothek mit hoher Resttilgung.

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (Verkäufer) und _____ (Käufer) über die Immobilie mit der Beschreibung _____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

IMMOBILIE

(____) (____) - (____) (____) **H. Wie besichtigt mit Recht auf Inspektion:** Diese Klausel ersetzt Absatz 6 und 8 des Vertrags, modifiziert oder ersetzt Absatz 9 jedoch nicht. Die Reparatur- und Termite-Reparaturlimits in Absatz 5(a) betragen 0 %. Der **Verkäufer** gibt außer dem hinreichenden Eigentumsrecht keine Gewährleistungen ab. Der **Verkäufer** hält die Immobilie ausgenommen einer normalen Abnutzung vom Gültigkeitsdatum bis zum Vertragsschluss im selben Zustand („Instandhaltungsvorschrift“) und übergibt die Immobilie im Zustand „wie besichtigt“ und ohne Verpflichtung, Reparaturen vorzunehmen. Der **Käufer** kann auf Kosten des **Käufers** wie nachstehend beschrieben professionelle Inspektionen und Rundgänge vornehmen. Versäumt es der **Käufer**, fristgerecht eine Inspektion vorzunehmen, auf die der **Käufer** laut diesem Absatz ein Anrecht hat, verzichtet der **Käufer** auf das Recht auf die Inspektion und akzeptiert die Immobilie „wie besichtigt“. Der **Verkäufer** sorgt zu Zwecken der Inspektionen seitens des **Käufers** für Zugang und erforderliche Versorgungsdienste. Der **Käufer** hat alle Schäden an der Immobilie, die aus den Inspektionen resultieren, zu reparieren und die Immobilie in den Zustand vor der Inspektion zurück zu versetzen. Der **Käufer** kann bis zum _____ („Inspektionsfrist“) (innerhalb von 10 Tagen nach dem Gültigkeitsdatum, falls nichts eingetragen ist) alle und jegliche Inspektionen an der Immobilie vornehmen. Die Inspektion(en) wird (werden) von einer Person durchgeführt, die sich auf Hausinspektionen spezialisiert und hierfür (falls gesetzlich vorgeschrieben) eine gewerbliche Zulassung besitzt oder eine Zulassung des Staates Florida für die Reparatur und Instandhaltung der inspizierten Posten besitzt. Der **Käufer** kann diesen Vertrag mittels schriftlicher Mitteilung an den **Verkäufer** innerhalb von ____ Tagen (innerhalb von 5 Tagen, falls nichts eingetragen ist) nach Ende der Inspektionsfrist annullieren, wenn die geschätzten Kosten der Behandlung und Reparaturen, deren Notwendigkeit der **Käufer** festgestellt hat, mehr als \$ _____ betragen. Damit die Annullierung wirksam ist, hat der **Käufer** der schriftlichen Mitteilung eine Kopie eines etwaigen schriftlichen Berichts des Inspektors und Behandlungs- und Reparaturkostenvorschläge des Inspektors oder der Personen beizulegen, die in Florida eine entsprechende Zulassung für die Reparatur der inspizierten Posten besitzen. Alle nicht fristgerecht gemeldeten Zustände gelten als für den **Käufer** akzeptabel. Der **Käufer** kann am Tag vor dem Vertragsschlussdatum oder zu einer anderen, von den Parteien vereinbarten Zeit nur zu dem Zweck einen Rundgang durch die Immobilie machen, um nachzuprüfen, dass der **Verkäufer** die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat. Infolge dieses Rundgangs dürfen keine anderen Probleme vorgebracht werden.

(____) (____) - (____) (____) **I. Inspektionen** (Zutreffendes ankreuzen)

(1) Eigene Inspektion: Der **Käufer** und der **Verkäufer** vereinbaren, dass nicht lizenzierte Personen, zu denen die Parteien selbst gehören, die in Absatz 8 des Vertrags oder Absatz H dieses Anhangs gestatteten Inspektionen vornehmen können (hiervon ausgenommen ist die Inspektion des **Käufers** auf Holzschädlinge). Sollten sich die bei den Inspektionen getroffenen Feststellungen jedoch unterscheiden und die Parteien können sich über die Unterschiede nicht einigen, wählen der **Verkäufer** und der **Käufer** zusammen einen professionellen Inspektor laut Definition in Absatz 8 aus, dessen Bericht für die Parteien verbindlich ist, und teilen sich die Kosten hierfür.

(2) Recht auf Annullierung aufgrund der Inspektionsergebnisse: Der **Käufer** führt innerhalb der in Absatz 6 des Vertrags vorgesehenen Inspektionsfrist auf alleinige Kosten des **Käufers** alle zusätzlich zu den in Absatz 7 und 8(a)(2) erwähnten gewünschten Inspektionen durch. Ist der **Käufer** aus jeglichen Gründen mit dem in den Inspektionsergebnissen vermerkten Zustand der Immobilie unzufrieden, kann der **Käufer** den Vertrag mittels schriftlicher Mitteilung an den **Verkäufer**, der eine Kopie der Inspektionsergebnisse beiliegt, innerhalb von 2 Tagen nach Ende der Inspektionsfrist annullieren, und der **Käufer** hat alle Schäden an der Immobilie, die aus den Inspektionen resultieren, zu reparieren und die Immobilie in den Zustand vor der Inspektion zurück zu versetzen. Diese Verpflichtung bleibt über die Annullierung hinaus in Kraft. Wird der Vertrag nicht annulliert, gelten die im Vertrag aufgeführten Verpflichtungen der Parteien. Die Rechte und Verpflichtungen der Parteien laut Absatz 9 des Vertrags werden durch diesen Absatz modifiziert noch ersetzt.

(____) (____) - (____) (____) **J. Offenlegung über Isoliermaterial (nur neue Häuser)** Das Isoliermaterial wurde oder wird im neuen Haus wie folgt installiert:

<u>Ort</u>	<u>Typ</u>	<u>Stärke</u>	<u>R-Wert des Herstellers</u>
Innenwände			
Flacher Deckenbereich			
Abgeschrägter Deckenbereich			
Gemeinsame Wand zwischen Haus & Garage			
Außenwände			
Sonstige _____			

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (**Verkäufer**) und _____ (**Käufer**) über die Immobilie mit der Beschreibung _____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

() () - () () **K. Warnung zu vor 1978 gebauten Häusern mit bleihaltiger Farbe:** „Jedem Käufer eines Anteils an einem Wohngrundstück, auf dem vor 1978 ein Wohnhaus gebaut wurde, wird mitgeteilt, dass eine derartige Immobilie unter Umständen dem Austreten von Blei aus bleihaltiger Farbe ausgesetzt ist, das für kleine Kinder das Risiko einer Bleivergiftung darstellt. Bleivergiftungen bei kleinen Kindern können zu permanenten neurologischen Schäden führen, einschließlich Lernschwierigkeiten, einem reduzierten Intelligenzquotienten, Verhaltensstörungen und Gedächtnisstörungen. Für schwangere Frauen stellt eine Bleivergiftung ebenfalls ein besonderes Risiko dar. Der Verkäufer eines Anteils an einem Wohngrundstück muss dem Käufer alle Informationen über Gefahren aufgrund bleihaltiger Farbe aus Risikobeurteilungen oder Inspektionen im Besitz des Verkäufers aushändigen und den Käufer über etwaige bekannte Gefahren aufgrund bleihaltiger Farbe informieren. Vor einem derartigen Kauf wird eine Risikobeurteilung oder Inspektion auf mögliche Gefahren aufgrund bleihaltiger Farbe empfohlen.“ Zu Zwecken dieses Anhangs wird bleihaltige Farbe mit „LBP“ und Gefahren aufgrund bleihaltiger Farbe mit „LBPH“ bezeichnet.

(1) LBP/LBPH in Wohnhäusern: Der **Verkäufer** hat keine Kenntnis von LBP/LBPH im Wohnhaus und außer wie nachstehend angegeben keine verfügbaren Unterlagen oder Berichte bezüglich LBP/LBPH (alle bekannten Informationen über LBP/LBPH beschreiben, alle verfügbaren Dokumente bzgl. LBP/LBPH auflisten und Dokumente dem **Käufer** aushändigen, bevor das Angebot des **Käufers** akzeptiert wird): _____

(2) Inspektion auf Gefahren aufgrund bleihaltiger Farbe: Der **Käufer** verzichtet auf die Gelegenheit, eine Risikobeurteilung oder Inspektion auf Vorhandensein von LBP/LBPH vorzunehmen, es sei denn, dieses Kästchen wurde angekreuzt (der **Käufer** kann innerhalb der Inspektionsfrist im Einklang mit Absatz 8(a) oder H eine Risikoeinstufung oder Inspektion auf Vorhandensein von LBP/LBPH vornehmen. Für den **Käufer** unzulängliche LBP/LBPH-Zustände werden nur zu Zwecken von Absatz 8(a)(2) und (3) als „garantierte Posten“ behandelt.

(3) Bestätigung der Genauigkeit: Der **Käufer** hat die Broschüre „Protect Your Family From Lead in Your Home“ (Schützen Sie Ihre Familie vor Blei im Haus) und alle in Absatz (1) aufgeführten Informationen erhalten. Der lizenzierte Immobilienmakler hat den **Verkäufer** über die Verpflichtung des **Verkäufers** informiert, Informationen über bleihaltige Farbe und Gefahren aufgrund bleihaltiger Farbe in der Immobilie wie vom Bundesgesetz vorgeschrieben (42 U.S.C. 4852d) mitzuteilen und offen zu legen, und er ist sich seiner Verpflichtung bewusst, für die Einhaltung des Bundesgesetzes über bleihaltige Farbe zu sorgen. Der **Käufer**, der **Verkäufer** und jeder lizenzierte Immobilienmakler haben die vorstehenden Informationen durchgelesen und bestätigen, dass die von ihnen jeweils mitgeteilten Informationen nach ihrem besten Wissen und Gewissen der Wahrheit entsprechen und richtig sind.

_____	_____	_____	_____
Käufer	Datum	Verkäufer	Datum
_____	_____	_____	_____
Käufer	Datum	Verkäufer	Datum
_____	_____	_____	_____
Den Verkauf vornehmender Immobilienmakler	Datum	Mit dem Verkauf beauftragter Immobilienmakler	Datum

() () - () () **L. Versicherung** (Zutreffendes ankreuzen)

(1) Hauseigentümersversicherung: Ist der **Käufer** nicht in der Lage, bis zum _____ (bis spätestens 5 Tage vor Vertragsschlussdatum, falls nichts eingetragen ist) von einer Standardversicherungsgesellschaft oder der Citizen's Property Insurance Corporation eine grundlegende Hauseigentümersversicherung oder Brand- und Risikoversicherung mit einer ersten jährlichen Prämie von maximal \$ _____ oder _____% des Kaufpreises und/oder durch das National Flood Insurance Program eine Überschwemmungsversicherung mit einer ersten jährlichen Prämie von maximal \$ _____ oder _____% des Kaufpreises zu erhalten, kann der **Käufer** den Vertrag mittels einer schriftlichen Mitteilung an den **Verkäufer** annullieren.

(2) Überschwemmungsversicherung: Dem **Käufer** wird mitgeteilt, dass sich die Immobilie in einem Gebiet befindet, das: als Überschwemmungsgebiet definiert wurde und eine Überschwemmungsversicherung erforderlich ist, nach dem 23. September 1994 zu einem Flutkatastrophengebiet erklärt wurde und unter der Bedingung, dass im Einklang mit dem zutreffenden Bundesgesetz eine Überschwemmungsversicherung erworben wird, staatliche Katastrophenhilfe erhalten hat. Ist die Immobilie am Datum der Übertragung nicht entsprechend versichert, muss sich der **Käufer** diese Überschwemmungsversicherung besorgen und im Einklang mit dem zutreffenden Bundesgesetz eine Überschwemmungsversicherung für die Immobilie aufrecht erhalten.

() () - () () **M. Wohnraum für ältere Personen:** Der **Käufer** bestätigt, dass die Eigentümervereinigung, der Bauunternehmer oder sonstiger Wohnraumanbieter beabsichtigt, dass die Immobilie Wohnraum für ältere Personen laut Definition im Bundesgesetz bieten soll. Obwohl der **Verkäufer** und der Makler keine Zusicherungen dahin gehend abgeben, dass sich die Immobilie tatsächlich als Wohnraum für ältere Personen qualifiziert, hat der Wohnraumanbieter erklärt, dass er Wohnraum für Personen bietet, die 62 Jahre alt oder älter sind 55 Jahre alt oder älter sind.

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (Verkäufer) und _____ (Käufer) über die Immobilie mit der Beschreibung _____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

SONSTIGE KLAUSELN

() () - () () **N. Unerschlossenes und/oder landwirtschaftliches Grundstück:** Falls es sich bei der Immobilie um eine unerschlossene Parzelle Land handelt und geplant ist, sie zu Wohn- oder anderen Zwecken zu erschließen, hat der **Käufer** ___ Tage Zeit, sich mittels Nachfrage bei den zuständigen öffentlichen Behörden oder anderweitig davon zu überzeugen, dass der Immobilie entweder eine öffentliche Kanalisation und Wasser zur Verfügung stehen oder dass die Installation eines Brunnens und/oder einer privaten Abwassereinrichtung für die Immobilie genehmigt wird und dass die vom Käufer geplante Nutzung der Immobilie laut bestehenden Nutzungs- und sonstigen einschlägigen Vorschriften einschließlich eines Parallellaufs gestattet ist.

() () - () () **O. Zinstragendes Treuhandkonto:** Alle Anzahlungen werden auf einem zinstragenden Treuhandkonto verwahrt und alle aufgelaufenen Zinsen bei Vertragsschluss an _____ gezahlt. Auf Anzahlungen laufen erst ab dem Datum, an dem die Bank diese erhält und gutschreibt, bis zu dem Datum, an dem der Treuhänder informiert wird, dass ein Termin für den Abschluss der Transaktion anberaumt wurde und die Gelder überwiesen werden, Zinsen auf. Der Treuhänder hat die Befugnis, vor Auszahlung der Gelder eine Servicegebühr in Höhe von \$ _____ von den verdienten Zinsen abzuziehen.

() () - () () **P. Rückgriffsvertrag:** (Zutreffendes ankreuzen)

(1) Dieser Rückgriffsvertrag unterliegt dem Erlöschen eines bereits unterfertigten Vertrags zwischen dem **Verkäufer** und einer Drittpartei über den Verkauf der Immobilie. Erlischt der bereits unterfertigte Vertrag und der **Verkäufer** stellt dem **Käufer** am _____ vor 17 Uhr eine schriftliche Mitteilung über das Erlöschen zu, wird diese aufschiebende Bedingung entfernt und dieser Rückgriffsvertrag tritt an die erste Stelle. Erhält der **Käufer** bis zum oben angegebenen Termin keine Mitteilung über das Erlöschen des bereits unterfertigten Vertrags, kann der **Käufer** diesen Rückgriffsvertrag jederzeit annullieren und die Anzahlung des **Käufers** wird zurückerstattet.

(2) Der **Verkäufer** hat das Recht, die Immobilie besichtigen zu lassen und sich um redliche Rückgriffskaufverträge mit Dritten zu bemühen und abzuschließen, die der Kündigung dieses primären Vertrags unterliegen. Nach Abschluss eines Rückgriffsvertrags übergibt der **Verkäufer** dem **Käufer** eine Kopie des Rückgriffsvertrags, auf der die Personalien der Drittparteien und die Kaufpreisinformationen unleserlich gemacht wurden. Um mit diesem primären Vertrag fortzufahren, muss der **Käufer** innerhalb von 72 Stunden (die als aufeinander folgende Stunden und nicht in Werktagen errechnet werden) nach Erhalt des Rückgriffsvertrags eine zusätzliche Anzahlung in Höhe von \$ _____ leisten. Der **Käufer** verzichtet durch die innerhalb von 72 Stunden erfolgenden Hinterlegung der zusätzlichen Anzahlung beim Treuhänder auf alle aufschiebenden Bedingungen für die Finanzierung und den Verkauf der Immobilie des **Käufers**, und die Parteien schließen den Vertrag am Vertragsschlussdatum ab. Die zusätzliche Anzahlung wird dem **Käufer** bei Vertragsschluss gutgeschrieben. Versäumt es der **Käufer**, die zusätzliche Anzahlung fristgerecht zu leisten, erlischt dieser primäre Vertrag und die Anzahlung des **Käufers** wird zurückerstattet.

() () - () () **Q. Makler - persönlich an der Immobilie interessiert:** _____ besitzt eine aktive oder inaktive Immobilienlizenz und hat ein persönliches Interesse an der Immobilie: (angeben, ob Lizenzinhaber mit einer Partei verwandt ist, als **Käufer** oder **Verkäufer** handelt, etc.) _____

() () - () () **R. Vermietungen:** (Zutreffendes ankreuzen)

(1) **Vereinbarung über Bewohnen vor Vertragsschluss:** Bewohnt der **Käufer** die Immobilie vor Vertragsschluss, akzeptiert der **Käufer** die Immobilie in ihrem am Datum der Inbesitznahme existierenden Zustand, stellt den **Verkäufer** von etwaigen Reparatur- oder Behandlungsverpflichtungen frei und hält die Immobilie instand und übernimmt jede Haftung für Schäden und das Schadensrisiko der Immobilie ab dem Datum der Inbesitznahme. Diese Klausel ersetzt mit Gültigkeit zum Datum der Inbesitznahme Absatz 9 des Vertrags. Der **Käufer** und der **Verkäufer** haben einen schriftlichen Mietvertrag zu unterzeichnen und zu übergeben, der für beide Seiten annehmbare Bestimmungen über das Bewohnen der Immobilie durch den **Käufer** vor Vertragsschluss enthält und auf Kosten des **Käufers** erstellt wird.

(2) **Vereinbarung über Bewohnen nach Vertragsschluss:** Der **Käufer** und der **Verkäufer** haben einen schriftlichen Mietvertrag zu unterzeichnen und zu übergeben, der für beide Seiten annehmbare Bestimmungen über das Bewohnen der Immobilie durch den **Verkäufer** nach Vertragsschluss enthält und auf Kosten des **Verkäufers** erstellt wird.

(3) **Existierender Mieter:** Die Immobilie wird gegenwärtig als Mietobjekt genutzt und die Rechte des **Käufers** unterliegen den Rechten existierender Mieter. Der **Verkäufer** hat dem **Käufer** innerhalb von ___ Tagen nach dem Gültigkeitsdatum und auf Kosten des **Verkäufers** aktuelle Kopien des Verzeichnisses mit Mieteinnahmen, der Mietverträge, Gewinn- und Verlustrechnungen für den Zeitraum zwischen dem 1. Januar _____ und dem 31. Dezember _____ als Nachweis dafür, dass die Immobilie ein Einkommen in Höhe von \$ _____ gegenüber Auslagen in Höhe von \$ _____ erwirtschaftet hat, und Vereinbarungen mit Dritten zu übergeben, die nach Vertragsschluss weiterhin gültig sind. Der **Käufer** kann diesen Vertrag mittels schriftlicher Mitteilung an den **Verkäufer** innerhalb von _____ Tagen nach dem Gültigkeitsdatum annullieren, falls sich die Nachweise wesentlich von den Aussagen des **Verkäufers** unterscheiden. Versäumt es der **Käufer**, die Mitteilung fristgerecht abzugeben, gilt, dass der **Käufer** auf diese aufschiebende Bedingung verzichtet. Bei Vertragsschluss tritt der **Verkäufer** Pacht- und Mietverträge ab und überträgt Anzahlungen und im Voraus bezahlte Mieten an den **Käufer**.

(4) **Ausziehender Mieter:** Die Immobilie wird gegenwärtig als Mietobjekt genutzt. Der **Verkäufer** hat dafür zu sorgen, dass der existierende Mieter vor dem für den Rundgang vereinbarten Zeitpunkt aus der Immobilie auszieht.

Die nachstehenden Klauseln werden nur Bestandteil des Vertrags zwischen _____ (**Verkäufer**) und _____ (**Käufer**) über die Immobilie mit der Beschreibung _____, wenn sie von allen Parteien abgezeichnet wurden.

() () - () () **S. Verkauf/Vermietung der Immobilie des Käufers:** Dieser Vertrag ist von der Vermietung oder dem Vertragsschluss der Immobilie des **Käufers** abhängig, die sich in _____ befindet. Findet bis _____ („Stichtag“) kein Vertragsschluss für die Immobilie des Verkäufers statt oder ist sie bis zu diesem Zeitpunkt nicht Gegenstand einer für den Darlehensgeber des **Käufers** akzeptablen Vermietung, hat der **Käufer** dem **Verkäufer** innerhalb von 3 Tagen nach dem Stichtag eine schriftliche Mitteilung zuzustellen, mit der dieser Vertrag annulliert wird, und der **Verkäufer** hat die Anzahlung des **Käufers** zurückzuerstatten. Stellt der **Käufer** die schriftliche Kündigungsmittteilung nicht fristgerecht zu, **gilt diese aufschiebende Bedingung als entfernt**.

() () - () () **T. Änderung des Flächennutzungsplans:** Der **Käufer** hat bis zum _____ Zeit, sich bei der zuständigen Regierungsbehörde folgende Flächennutzungsgenehmigung zu beschaffen: Flächennutzung _____ für die Nutzung der Immobilie als _____. Der **Verkäufer** hat alle von der Regierungsbehörde geforderten Formulare zu unterschreiben. Der **Käufer** bezahlt alle mit dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und einhergehenden Verfahren verbundenen Kosten. Wird keine Änderung des Flächennutzungsplans erteilt, erlischt dieser Vertrag und die Anzahlung des **Käufers** wird zurückerstattet.

() () - () () **U. Abtretung:** Der **Verkäufer** stimmt zu, dass der **Käufer** diesen Vertrag an _____ abtreten kann. Der **Käufer** hat dem **Verkäufer** eine Kopie der Abtretung zu übergeben und wird wird nicht von seiner Verpflichtung entbunden, diesen Vertrag zu erfüllen.

() () - () () **V. Offenlegungserklärung über die Immobilie:** Dieses Angebot ist davon abhängig, dass der **Verkäufer** innerhalb von 3 Tagen ab dem Gültigkeitsdatum eine schriftliche Offenlegungserklärung über die Immobilie ausfüllt, unterzeichnet und dem **Käufer** übergibt. Werden in der Erklärung etwaige wesentliche Informationen über die Immobilie offen gelegt, die für den **Käufer** inakzeptabel sind, kann der **Käufer** diesen Vertrag innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt der schriftlichen Erklärung des **Verkäufers** mittels schriftlicher Mitteilung an den **Verkäufer** annullieren.

() () - () () **W. Gesetz über ausländische Investitionen in Grundvermögen („FIRPTA“):** Handelt es sich bei einem **Verkäufer** um eine „ausländische Person“ laut Definition in FIRPTA, schreibt § 1445 des US-Bundessteuergesetzes vor, dass der **Käufer** 10 % des vom **Verkäufer** bei der Übertragung erzielten Betrags einbehält und den einbehaltenen Betrag an den Internal Revenue Service (IRS = US-Bundessteuerbehörde) abführt, sofern keine Befreiung zutrifft. Die primären Befreiungen lauten wie folgt: (1) Der **Verkäufer** legt dem **Käufer** eine eidesstattliche Versicherung vor, dass es sich beim **Verkäufer** nicht um eine „ausländische Person“ handelt, (2) der **Verkäufer** legt dem **Käufer** ein Einbehaltungszertifikat vor, mit dem eine reduzierte oder eliminierte Einbehaltung geregelt ist, oder (3) der Bruttoverkaufspreis beträgt \$ 300.000 oder weniger, der **Käufer** ist eine Privatperson, die die Immobilie zur Nutzung als Wohnsitz kauft und der **Käufer** oder ein Familienmitglied des **Käufers** hat definitive Pläne, die Immobilie mindestens 50 % der Anzahl an Tagen zu bewohnen, in denen die Immobilie in den ersten beiden Zeiträumen von jeweils 12 Monaten nach Übertragung genutzt wird. Laut IRS müssen sowohl **Käufer** als auch **Verkäufer** eine US-Bundessteuerzahlernummer („TIN“) besitzen. Der **Käufer** und der **Verkäufer** vereinbaren, jedes Schriftstück, jede eidesstattliche Erklärung oder jede Erklärung zu unterfertigen und zu übergeben, die aus gutem Grund erforderlich ist, um die FIRPTA-Vorschriften einzuhalten, und hierzu gehört, innerhalb von 3 Tagen ab Gültigkeitsdatum eine TIN zu beantragen und dem Abschlussagenten ihre jeweilige TIN oder Sozialversicherungsnummer vorzulegen. Beantragt der **Verkäufer** ein Einbehaltungszertifikat, aber der Antrag ist bei Vertragsschluss noch anhängig, hinterlegt der **Käufer** die Steuern von 10 % auf Kosten des **Verkäufers** treuhänderisch, und sie werden im Einklang mit der endgültigen Entscheidung der IRS ausbezahlt, sofern der **Verkäufer** dies verlangt und dem **Käufer** im Einklang mit § 1445 Mitteilung über den anhängigen Antrag macht. Zahlt der **Käufer** bei Vertragsschluss nicht genügend Bargeld, um die Einbehaltungsvorschrift zu erfüllen, hat der **Verkäufer** dem **Käufer** bei Vertragsschluss den zusätzlichen Barbetrag zu übergeben, der zur Erfüllung der Vorschrift erforderlich ist. Der **Käufer** hat die Gelder fristgerecht an die IRS abzuführen und dem **Verkäufer** Kopien der Steuerformulare und Quittungen vorzulegen.

() () - () () **X. 1031-Tausch:** Sollte es der **Verkäufer** oder der **Käufer** wünschen, gemäß § 1031 des US-Bundessteuergesetzes einen Tausch von gleicher Art (entweder gleichzeitig mit Vertragsschluss oder danach) einzugehen, hat die andere Partei in jeder angemessenen Hinsicht zu kooperieren, um den Tausch herbeizuführen, und zwar einschließlich der Unterfertigung von Dokumenten. Hierbei gilt jedoch, dass die kooperierende Partei keine mit dem Tausch verbundene Haftung oder Kosten eingetht und dass der Vertragsschluss nicht vom Tausch abhängig ist oder durch ihn verschoben oder verzögert wird.

() () - () () **Y. Zusätzliche Klauseln** _____

