

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<sup>®</sup>. REALTOR<sup>®</sup> is a registered collective membership mark that may be used only by real estate licensees who are members of the National Association of REALTORS<sup>®</sup> 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

FLORIDA ASSOCIATION OF REALTORS®

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

Landkreis: \_\_\_\_\_  
Rechtsgültige Beschreibung: \_\_\_\_\_

Steuerkennnummer: \_\_\_\_\_  
zusammen mit allen Verbesserungen und Bestandteilen, einschließlich Einbauten, eingebauter Ausstattung, eingebauten Geräten, Deckenventilatoren, Beleuchtungskörpern, verlegtem Teppichboden, Gardinenstangen, Vorhängen und anderen Rollos. 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.

## PREIS UND FINANZIERUNG

**2. KAUFFREIS:** \$ \_\_\_\_\_ zahlbar vom Käufer in US-Währung wie folgt:  
(a) \$ \_\_\_\_\_ Erhaltene Anzahlung (Schecks unterliegen Verrechnung) \_\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_ für \_\_\_\_\_ („Treuhänder“)  
Unterschrift Name der Firma

(b) \$ \_\_\_\_\_ Zusätzlich Anzahlung ist dem Treuhänder bis \_\_\_\_\_ oder \_\_\_\_\_ Tage ab Gültigkeitsdatum (10 Tage, falls nichts eingetragen ist) zu übergeben.

(c) \$ \_\_\_\_\_ Finanzierungssumme (siehe Absatz 3 unten) (als Dollarbetrag oder Prozentsatz angeben)  
Sonstiges: \_\_\_\_\_

(d) \$ \_\_\_\_\_ Restbetrag für Vertragsschluss (ausschließlich Vertragsschlusskosten des Käufers, im Voraus bezahlten Posten und anteilmäßigen Verrechnungen). Alle bei Vertragsschluss gezahlten Gelder müssen mit einem von einer örtlichen Bank garantierten Scheck, einem offiziellen Bankscheck oder per telegrafischer Anweisung bezahlt werden.

**3. FINANZIERUNG:** (Zutreffendes ankreuzen)  (a) Der Käufer bezahlt die Immobilie bar und ohne aufschiebende Bedingung für die Finanzierung.

(b) Der Käufer beantragt die in Absatz 2(c) angegebene Finanzierung zum marktüblichen Zinssatz und zu den Darlehenskosten, die auf der Kreditwürdigkeit des Käufers beruhen (die „Finanzierung“) innerhalb von \_\_\_\_\_ Tagen ab dem Gültigkeitsdatum (5 Tagen, falls nichts eingetragen ist), und er hat dem Verkäufer innerhalb von \_\_\_\_\_ Tagen nach dem Gültigkeitsdatum (30 Tagen, falls nichts eingetragen ist) („Zusagefrist“) eine schriftliche Finanzierungszusage oder ein Genehmigungsschreiben („Zusage“) vorzulegen. 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 er erteilt dem Hypothekemakler und Darlehensgeber die Befugnis, dem Verkäufer und dem Makler alle derartigen Informationen mitzuteilen. Sobald der Käufer dem Verkäufer die Zusage vorgelegt hat, wird auf die aufschiebende Bedingung für die Finanzierung verzichtet und der Verkäufer ist berechtigt, die Anzahlungen zu behalten, falls die Transaktion nicht bis zum Vertragsschlussdatum abgeschlossen ist, es sei denn (1) die Wertschätzung der Immobilie ist niedriger als der Kaufpreis und die Parteien können sich entweder nicht auf einen neuen Kaufpreis einigen oder der Käufer entscheidet sich gegen den Kauf, oder (2) es ist laut einer anderen Vertragsbestimmung erforderlich, die Anzahlungen zurückzugeben. Kann der sorgfältig und im guten Glauben handelnde Käufer die Zusage nicht innerhalb der Zusagefrist vorlegen, erlischt dieser Vertrag und die Anzahlungen des Käufers werden zurückerstattet.

## VERTRAGSSCHLUSS

**4. VERTRAGSSCHLUSSDATUM; INBESITZNAHME:** Dieser Vertrag wird, soweit er nicht durch andere Bestimmungen in diesem Vertrag verlängert wurde, am \_\_\_\_\_ („Vertragsschlussdatum“) zu der vom Abschlussagent festgelegten Uhrzeit abgeschlossen, und zu diesem Zeitpunkt hat der Verkäufer (a) alle persönlichen Gegenstände und Abfälle aus der Immobilie entfernt und die Immobilie besenrein hinterlassen und (b) dem Käufer die Übertragungsurkunde, den Besitz und die Nutzung zusammen mit allen Schlüsseln, Garagentoröffnern und Zugangscodes zu übergeben. Ist die Versicherungsübernahme am Vertragsschlussdatum vorübergehend ausgesetzt, kann der Käufer den Vertragsschluss um maximal 5 Tagen nach Ende der Versicherungsaussetzung verschieben. Wird diese Transaktion aus jeglichen Gründen nicht abgeschlossen, hat der Käufer alle vom Verkäufer vorgelegten Rechtstitelnachweise, Landvermessungen, Dokumente der Hausbesitzervereinigung und sonstigen Posten unverzüglich zurückzugeben.

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

Der Käufer (\_\_\_\_) (\_\_\_\_) und der Verkäufer (\_\_\_\_) (\_\_\_\_) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 1 von 7 Seiten handelt.  
FAR-8 Rev. 10/04 © 2004 Florida Association of REALTORS® Alle Rechte vorbehalten.

**(a) Kosten des Verkäufers:** Der **Verkäufer** zahlt Steuern und Zusatzsteuern auf die Übertragungsurkunde und Eintragungsgebühren für Dokumente, die zur Abhilfe von Rechtsmängeln erforderlich sind; bis zu \$ \_\_\_\_\_ oder \_\_\_\_\_ % (1,5 %, falls nichts eingetragen ist) des Kaufpreises für Reparaturen an garantierten Posten („**Reparaturlimit**“); und bis zu \$ \_\_\_\_\_ oder \_\_\_\_\_ % (1,5 %, falls nichts eingetragen ist) des Kaufpreises für eine Behandlung und Reparaturen aufgrund von Holzschädlingen („**WDO-Reparaturlimit**“); Sonstiges: \_\_\_\_\_

**(b) Kosten des Käufers:** Der **Käufer** bezahlt Steuern und Eintragungsgebühren für Wechsel und Hypotheken, Eintragungsgebühren für die Übertragungsurkunde und Erklärungen über die Begründung des Sicherungsrechts; Darlehenskosten; die Rechtstitelpolice des Darlehensgebers; Inspektionen; die Landvermessung; Überschwemmungsversicherung; Sonstiges: \_\_\_\_\_

**(c) Rechtstitelnachweis und Versicherung: (1) oder (2) ankreuzen:**

(1) Der Rechtstitelnachweis besteht aus einer Zusage der Rechtstitelversicherung des Eigentümers laut Absatz 10(a)(1).  Der **Käufer**  Der **Verkäufer** sucht den Rechtstitelagenten aus.  Der **Käufer**  Der **Verkäufer** bezahlt die Rechtstitelpolice des Eigentümers, die Überprüfung und Durchsicht des Rechtstitels und zugehörige Gebühren. Jede Partei bezahlt ihre eigenen Vertragsschlussgebühren.

(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 sucht den Rechtstitelagenten aus. Der **Verkäufer** bezahlt die Gebühren für die Rechtstitelüberprüfung vor Vertragsschluss, einschließlich Gebühren für Steuernachforschungen und Pfandrechtsnachforschungen, und der **Käufer** bezahlt die Gebühren für (etwaige) Rechtstitelüberprüfungen nach Vertragsschluss, die Gebühren der Durchsicht des Rechtstitels und die Vertragsschlussgebühren.

**(d) Anteilmäßige Verrechnung:** Folgende Posten werden am Tag vor Vertragsschlussdatum auf ihren aktuellen Stand gebracht (falls zutreffend) und anteilmäßig verrechnet: Grundsteuern, Zinsen, Schuldverschreibungen, Veranlagungen, Gebühren der Hausbesitzervereinigung, Versicherung, Mieten und sonstige laufende Ausgaben und Einkünfte der Immobilie. Können Steuern und Veranlagungen für das laufende Jahr nicht ermittelt werden, werden die Zahlen des Vorjahres zusammen mit einer Berichtigung für Befreiungen und Verbesserungen verwendet. Der **Käufer** ist für Erhöhungen der Grundsteuer aufgrund des Eigentümerwechsels verantwortlich.

**(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 Vertragsschluss beglaubigt, bestätigt und genehmigt sind, und (ii) den Betrag der letzten geschätzten Veranlagung, falls eine Verbesserung am Gültigkeitsdatum im Wesentlichen fertig gestellt ist, aber vor Vertragsschluss zu keinem Pfandrecht geführt hat, und der **Käufer** bezahlt alle anderen Beträge.

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

**(g) Eigenheimgarantie:**  Der **Käufer**  Der **Verkäufer** bezahlt einen von \_\_\_\_\_ ausgestellten Eigenheimgarantieplan mit einem Preis von maximal \$ \_\_\_\_\_. Ein Eigenheimgarantieplan deckt Reparaturen oder Ersatz vieler mechanischer Systeme eines Eigenheims und großer eingebauter Geräte für den Fall an, dass sie während der Laufzeit der Vereinbarung aufgrund normaler Abnutzung kaputt gehen.

#### ZUSTAND DER IMMOBILIE

**6. INSPEKTIONSFRISTEN:** Der **Käufer** schließt die Inspektionen, auf die in Absatz 7 und 8(a)(2) Bezug genommen wird, bis zum \_\_\_\_\_ (innerhalb von 10 Tagen nach Gültigkeitsdatum, falls nichts eingetragen ist) ab (die „Inspektionsfrist“); die Inspektion auf Holzschädlinge bis zum \_\_\_\_\_ (mindestens 5 Tage vor Vertragsschluss, falls nichts eingetragen ist) und den Rundgang am Tag vor dem Vertragsschlussdatum oder einer anderen, für die Parteien genehmen Zeit ab; und die Landvermessung, auf die in Absatz 10(c) Bezug genommen wird, bis zum \_\_\_\_\_ (mindestens 5 Tage vor Vertragsschluss, falls nichts eingetragen ist) ab.

**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 Verstößen gegen staatliche Gesetze, Regeln und Vorschriften. Der **Verkäufer** hat alle (etwaigen) offenen Genehmigungen nach Abschluss der endgültigen Inspektionen spätestens 5 Tage vor Vertragsschluss schließen zu lassen.

**(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 einer entsprechend zugelassenen Person 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 dieser Vertrag von jeder Partei storniert werden.

**(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** diesen Vertrag mittels schriftlicher Kündigung an den **Verkäufer** innerhalb von 20 Tagen nach Gültigkeitsdatum annullieren. Geschieht dies nicht, akzeptiert der **Käufer** die existierende 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.

**(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.

**8. INSTANDHALTUNG, INSPEKTIONEN UND REPARATUREN:** Der **Verkäufer** hält die Immobilie vom Gültigkeitsdatum bis zum Vertragsschluss im selben Zustand. Hiervon ausgenommen sind normale Abnutzung („Instandhaltungsvorschrift“) und laut diesem Vertrag vorgeschriebene Reparaturen. 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 und dem **Verkäufer** bezahlte Quittungen für alle an der Immobilie vorgenommenen und abgeschlossenen Arbeiten vorzulegen. Ist der sich nach besten Kräften bemühende **Verkäufer** nicht in der Lage, die erforderlichen Reparaturen oder Behandlungen vor Vertragsschluss abzuschließen, gewährt der **Verkäufer** dem **Käufer** bei Vertragsschluss eine Gutschrift für die Kosten der Reparaturen, zu denen der **Verkäufer** verpflichtet war. Der **Verkäufer** überträgt bei Vertragsschluss 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 Vertragsschluss in gutem Zustand gehalten werden; dass das Bauwerk (einschließlich Dächern) und Swimmingpool baulich einwandfrei und wasserdicht sind; und dass eine gerissene oder fehlende Umzäunung und Abschirmungen des Swimmingpools und fehlende Dachziegel ersetzt werden. 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 funktioniert seinem Design entsprechend 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; Nagellöcher, Kratzer, Dellen, Schrammen, Splitter und Fugenmaterial in Decken, Wänden, Fußboden, Kacheln, Einbauten und Spiegeln in Badezimmern, rissige Dachziegel, sich kräuselnde oder abgenutzte Dachschindeln und kleine Sprünge in Fußbodenkacheln, Fenstern, Einfahrten, Gehwegen, Pooldecks, Garagen- und Terrassenfußboden.

**(2) Professionelle 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 („professioneller 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 schriftlichen Berichts des Inspektors aushändigen. 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, Hausböckkäfern und holzerstörenden Pilzen, die abgelagertes Holz im Bauwerk außer Zäunen beschädigen oder befallen. Der **Käufer** kann die Immobilie auf Kosten des **Käufers** und vor Vertragsschluss von einem in Florida zugelassenen Kammerjäger inspizieren lassen, um das Vorhandensein eines vorherigen oder aktuellen Holzschädlingbefalls 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 Holzschädlinge behandeln lassen, muss der **Verkäufer** die Immobilie nicht erneut behandeln lassen, falls (i) es keinen sichtbaren lebenden Befall gibt und (ii) der **Verkäufer** bei Vertragsschluss eine aktuelle Garantie für eine vollständige Behandlung an den **Käufer** überträgt. Andernfalls hat der **Verkäufer** 5 Tage ab Erhalt des Berichts des Inspektors Zeit, bei einem zugelassenen Bau- oder Generalunternehmer einen Kostenvorschlag für die Schäden und bei einem zugelassenen Kammerjäger einen Kostenvorschlag 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. Geschieht dies nicht, kann dieser Vertrag von jeder Partei mittels schriftlicher Mitteilung an die andere Partei annulliert werden. Versäumt es der **Käufer**, den schriftlichen Bericht des Inspektors fristgerecht vorzulegen, akzeptiert der **Käufer** die Immobilie im Hinblick auf einen Holzschädlingbefall und Schäden vorbehaltlich der Instandhaltungsvorschrift im Zustand „wie besichtigt“.

**(c) Rundgang:** Der **Käufer** darf nur zu dem Zweck einen Rundgang durch die Immobilie machen, um nachzuprüfen, dass der **Verkäufer** die laut diesem Vertrag erforderlichen Reparaturen vorgenommen und die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat. Infolge dieses Rundgangs dürfen keine anderen Probleme vorgebracht werden. Versäumt es der **Käufer**, diese Inspektion vorzunehmen, gelten die Verpflichtungen des **Verkäufers** bezüglich Reparaturen und Instandhaltungen als erfüllt.

Der **Käufer** (\_\_\_\_) (\_\_\_\_) und der **Verkäufer** (\_\_\_\_) (\_\_\_\_) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 1 von 7 Seiten handelt.  
FAR-8 Rev. 10/04 © 2004 Florida Association of REALTORS® Alle Rechte vorbehalten.

**9. SCHADENSRISSIKO:** Wird ein jeglicher Teil der Immobilie durch Brand oder einen anderen Schadensfall vor Vertragsschluss beschädigt und kann innerhalb von 45 ab Vertragsschlussdatum im Wesentlichen wieder in den gleichen Zustand wie am Gültigkeitsdatum versetzt werden, restauriert der **Verkäufer** die Immobilie auf Kosten des **Verkäufers** und das Vertragsschlussdatum wird entsprechend verschoben. Der **Verkäufer** ist nicht verpflichtet, Bäume zu ersetzen. Ist es nicht möglich, die Restaurierung fristgerecht abzuschließen, kann der **Käufer** die Immobilie „wie besichtigt“ akzeptieren und in diesem Fall schreibt der **Verkäufer** dem **Käufer** bei Vertragsschluss den Selbstbehalt gut und tritt etwaige Versicherungserlöse an ihn ab und zwar in der Höhe, in der diese (i) der Immobilie zuzuschreiben sind und (ii) noch nicht für Reparaturen ausgegeben wurden. Geschieht dies nicht, kann dieser Vertrag von jeder Partei annulliert werden. Handelt es sich bei der Immobilie um eine Eigentumswohnung, trifft dieser Absatz nur auf die Wohnung und beschränkte, zur Wohnung zugehörige gemeinschaftliche Gebäudeteile zu. Gehört die Immobilie in einer Hausbesitzervereinigung, trifft dieser Absatz nicht auf gemeinschaftliche Gebäudeteile oder Freizeit- bzw. sonstige Einrichtungen zu.

#### RECHTSTITEL

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

**(a) Rechtstitelnachweis:** Der Rechtstitelnachweis verbrieft 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** bei oder vor Vertragsschluss tilgt. Der **Verkäufer** hat dem **Käufer** mindestens zwei Tage vor Vertragsschluss nach Wahl des **Verkäufers** eine der folgenden Arten des Rechtstitelnachweises auszuhändigen, der allgemein in dem Landkreis akzeptiert werden, in dem sich die Immobilie befindet (ausgewählte Art in Absatz **5(c)** angehen). Der **Verkäufer** wird im Landkreis Palm Beach Option (1) und 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 existierender 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 Gültigkeitsdatum 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 Versicherungsdeckung verwendet werden. Der **Verkäufer** bezahlt die Kopien aller Ausnahmen der Policen und einer ab dem Datum des Inkrafttretens der Police vorgenommenen Aktualisierung in einem für den Abschlussagenten des **Käufers** akzeptablen Format, die für den **Käufer** bzw. den Abschlussagenten des **Käufers** beglaubigt sind, zusammen mit Kopien aller Dokumente, die in der vorherigen Police und der Aktualisierung erwähnt sind. Der Rechtstitelnachweis ist spätestens 10 Tage vor dem Vertragsschlussdatum vorzulegen.

**(b) Überprüfung des Rechtstitels:** Der **Käufer** überprüft den Rechtstitelnachweis und informiert den **Verkäufer** innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt des Rechtstitelnachweises aber spätestens bei Vertragsschluss schriftlich über etwaige Rechtsmängel, die den Rechtstitel nicht marktgängig machen. Der **Verkäufer** hat ab Erhalt der Mitteilung des **Käufers** über Rechtsmängel 30 Tage lang Zeit („Nachfrist“), die Rechtsmängel auf Kosten des **Verkäufers** zu beheben. Behebt der **Verkäufer** die Rechtsmängel innerhalb der Nachfrist, stellt der **Verkäufer** dem **Käufer** eine schriftliche Mitteilung zu und die Parteien schließen die Transaktion am Vertragsschlussdatum bzw. falls das Vertragsschlussdatum verstrichen ist, innerhalb von 10 Tagen ab, nachdem der **Käufer** die Mitteilung des **Verkäufers** erhalten hat. 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** annulliert diesen Vertrag entweder innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt der Mitteilung des **Verkäufers** oder er akzeptiert den Rechtstitel mit vorhandenen Rechtsmängeln und schließt die Transaktion ab.

**(c) Landvermessung:** Der **Käufer** kann die Immobilie auf Kosten des **Käufers** vermessen lassen und dem **Verkäufer** innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt der Vermessung aber spätestens bei Vertragsschluss eine Mitteilung über etwaige Grenzübertreten auf der Immobilie, Grenzübertreten durch Verbesserungen der Immobilie auf andere Grundstücken oder Vormerkungen oder Verstöße gegen Nutzungsvorschriften abhändigen. Ein etwaiger Grenzübertreten oder Verstoß wird auf die gleiche Art wie ein Rechtsmangel im Rechtstitel behandelt und die Verpflichtungen des **Verkäufers** und des **Käufers** werden im Einklang mit Unterabsatz **(b)** oben festgelegt. Liegt ein Teil der Immobilie seewärts der Schutzlinie für Bauten an der Küste, 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.

#### SONSTIGE BESTIMMUNGEN

**11. GÜLTIGKEITSDATUM, UHRZEIT:** Das „Gültigkeitsdatum“ dieses Vertrags ist das Datum, an dem die letzte Partei das neueste Angebot abzeichnet oder unterschreibt. **Fristeinhalten ist für alle Bestimmungen eine wesentliche Vertragsbedingung.** 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 Fristeinhalten 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.

**12. MITTEILUNGEN.** Alle Mitteilungen an die Parteien und den Makler erfolgen per Post, persönlicher Übergabe oder mittels elektronischer Medien. **Ein Versäumnis des Käufers, dem Verkäufer eine Mitteilung über etwaige aufschiebende Bedingungen fristgerecht zuzustellen, wenn eine derartige Mitteilung vertraglich vorgeschrieben ist, macht diese aufschiebende Bedingung null und nichtig und der 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 abgegeben oder entgegen genommen wurden.**

**13. VOLLSTÄNDIGE VEREINBARUNG:** Dieser Vertrag stellt die gesamte Vereinbarung zwischen **Verkäufer** und **Käufer** dar. **Der Käufer, Verkäufer 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. 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 **Käufer** und der **Verkäufer** haben sich nach besten Kräften und in gutem Glauben zu bemühen, alle vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Dieser Vertrag wird nicht in öffentlichen Unterlagen eingetragenen.

**14. ABTRETBARKEIT; VERPFLICHTETE PERSONEN:** Der **Käufer** kann diesen Vertrag ohne die schriftliche Zustimmung des **Verkäufers** nicht abtreten. Dieser Vertrag ist für die Erben, Nachlassverwalter, Testamentsvollstrecker, Bevollmächtigten und Zessionare (falls gestattet) des **Käufers**, des **Verkäufers** und des Maklers verbindlich.

#### VERZUG UND BEILEGUNG VON STREITIGKEITEN

**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 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, es sei denn, der Vertragsschluss findet nicht statt, weil der **Käufer** nicht in der Lage ist, sich eine Finanzierung zu beschaffen, nachdem er eine Zusage vorgelegt hat, und in diesem Fall geht der Anteil des Maklers an den Anzahlungen einzig und alleine an den mit dem Verkauf beauftragten Makler) bis zur vollen Höhe des Maklerhonorars.

**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, an 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 vor. Der **Käufer** und der **Verkäufer** sind an etwaige, hieraus resultierende Schiedssprüche, Urteile oder Anordnungen gebunden.

**(b) Alle sonstigen Streitigkeiten:** Der **Käufer** und der **Verkäufer** haben ab dem Tag, an dem eine Streitigkeit zwischen ihnen entsteht, 30 Tage Zeit, um zu versuchen, die Angelegenheit durch eine neutrale verbindliche **Schlichtung** in dem Landkreis beizulegen, in dem sich die Immobilie befindet. 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. Streitigkeiten mit einem Inhaber einer Immobilienlizenz oder der in Absatz 19 genannten Firma werden nur zur Schlichtung vorgelegt, wenn der Makler des Lizenzinhabers schriftlich zustimmt, dem Verfahren als Partei beizutreten. Diese Klausel bleibt über den Vertragsschluss 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.

#### TREUHÄNDER UND MAKLER

**17. TREUHÄNDER:** Der **Käufer** und der **Verkäufer** erteilen dem Treuhänder die Befugnis, Gelder und andere Posten entgegen zu nehmen, zu hinterlegen und treuhänderisch zu verwahren und sie vorbehaltlich ihrer Verrechnung nach ordnungsgemäßer Befugnis und im Einklang mit dem Gesetz von Florida und den Bestimmungen dieses Vertrags an sie auszuzahlen. Hierzu gehört auch die Auszahlung von Maklerhonoraren. Die Parteien vereinbaren, dass der Treuhänder keiner Person gegenüber für eine falsche Übergabe treuhänderisch verwahrter Posten an den **Käufer** oder den **Verkäufer** haftbar ist, es sei denn, die falsche Übergabe erfolgt aufgrund einer vorsätzlichen Verletzung dieses Vertrags durch den Treuhänder oder Fahrlässigkeit. Verkündet der Treuhänder über den Gegenstand des Treuhandkontos den Streit, zahlt der Treuhänder 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 Treuhänder erhobenen Forderungen werden geschlichtet, sofern der Treuhänder einer Schlichtung zustimmt.

**18. PROFESSIONELLE BERATUNG, HAFTUNG DES MAKLERS:** Der Makler rät dem **Käufer** und dem **Verkäufer**, 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

Der **Käufer** (\_\_\_\_) (\_\_\_\_) und der **Verkäufer** (\_\_\_\_) (\_\_\_\_) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 1 von 7 Seiten handelt.  
FAR-8 Rev. 10/04 © 2004 Florida Association of REALTORS® Alle Rechte vorbehalten.

ausländische Anleger etc.) 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 **Verkäufer**s 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 Käufer bzw. der Verkäufer 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 **Käufers** oder **Verkäufer**s oder einem Versäumnis entstehen, eine vertragliche Verpflichtung zu erfüllen. Der Käufer und der Verkäufer halten den Makler und die Führungskräfte, Vorstandsmitglieder, Vertreter und Mitarbeiter des Maklers für jede Haftung für Verlust oder Schäden schadlos, die auf (1) einer Falschaussage des **Käufers** oder des **Verkäufer**s oder einem Versäumnis, eine vertragliche Verpflichtung zu erfüllen, (2) einer vom Makler auf Bitte des **Käufers** bzw. des **Verkäufer**s erbrachten Leistung, die über den Umfang der in Kapitel 475 F.S. in aktueller Fassung geregelten Dienste hinaus geht, einschließlich der Empfehlung oder Beauftragung eines Lieferanten seitens des Maklers, (3) von einem Lieferanten gelieferten Produkten oder geleisteten Diensten oder (4) einem Lieferanten entstandenen Auslagen basieren, und stellen ihn hiervon frei. Der Käufer und der Verkäufer übernehmen jeweils die volle Verantwortung für Auswahl und Vergütung 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 Vertragsschluss 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 Vertragsschluss 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 treuhändisch 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.

Den Verkauf vornehmender Verkaufsmitarbeiter / Lizenznummer \_\_\_\_\_ Den Verkauf vornehmende Firma / Maklerhonorar: (\$ oder % des Kaufpreises) \_\_\_\_\_

Mit dem Verkauf beauftragter Verkaufsmitarbeiter / Lizenznummer \_\_\_\_\_ Mit dem Verkauf beauftragte Firma / Maklerhonorar : (\$ oder % des Kaufpreises) \_\_\_\_\_

**ANHÄNGE UND ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN**

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

- A. Vereinigung der Wohnungseigentümer
- B. Hausbesitzervereinigung
- C. Finanzierung durch Verkäufer
- D. Übernahme der Hypothek
- E. FHA-Finanzierung
- F. VA-Finanzierung
- G. Neue Hypothekenzinsen
- H. Wie besichtigt mit Recht auf Inspektion
- I. Inspektionen
- J. Offenlegung über Isoliermaterial
- K. Warnung zu vor 1978 gebauten Häusern (LBP)
- L. Versicherung
- M. Wohnraum für älter Personen
- N. Unerschlossenes/landwirtschaftliches Grundstück
- O. Zinstragendes Konto
- P. Rückgriffsvertrag
- Q. Makler persönlich an Immobilie interessiert
- R. Vermietungen
- S. Verkauf / Vermietung der Immobilie des Käufers
- T. Änderung des Flächennutzungsplans
- U. Abtretung
- V. Offenlegungserklärung über die Immobilie
- W. FIRPTA
- X. 1031-Tausch
- Y. Zusätzliche Klauseln
- Sonstiges \_\_\_\_\_
- Sonstiges \_\_\_\_\_
- Sonstiges \_\_\_\_\_

**21. ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN:** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Dieser Vertrag ist als ein rechtsverbindlicher Vertrag gedacht. Falls Sie ihn nicht komplett verstehen, konsultieren Sie bitte vor Unterzeichnung einen Rechtsanwalt.

#### ANGEBOT UND ANNAHME

(Zutreffendes ankreuzen:  Der Käufer hat vom Verkäufer eine schriftliche Offenlegung über die Immobilie erhalten, bevor er dieses Angebot abgegeben hat.)

Der Käufer bietet an, die Immobilie zu den vorstehend aufgeführten Bedingungen und Bestimmungen zu kaufen. Dieses Angebot wird, wenn dieser Vertrag vom Verkäufer nicht unterzeichnet und dem Käufer bis spätestens \_\_\_\_\_ Uhr am \_\_\_\_\_ keine Kopie ausgehändigt wird, widerrufen und die Anzahlung des Käufers vorbehaltlich der Verrechnung der Gelder zurückgezahlt.

Datum: \_\_\_\_\_

Käufer: \_\_\_\_\_  
Name in Druckschrift: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Käufer: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Name in Druckschrift: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Verkäufer: \_\_\_\_\_  
Name in Druckschrift: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Verkäufer: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Name in Druckschrift: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

#### 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 bis 17 Uhr am \_\_\_\_\_ eine Kopie der Annahme aushändigen).  Der Verkäufer lehnt das Angebot des Käufers ab.

**Gültigkeitsdatum: \_\_\_\_\_ (Das Datum, an dem die letzte Partei die Annahme des endgültigen Angebots unterschrieben oder abgezeichnet hat.)**

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

Die Florida Association of REALTORS und das örtliche Board/Association of REALTORS 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 Ehrenkodex 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.

FAR-8 Rev. 10/04 © 2004 Florida Association of REALTORS® Alle Rechte vorbehalten.

Der Käufer (\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_) und der Verkäufer (\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_) bestätigen den Erhalt einer Kopie dieser Seite, bei der es sich um Seite 1 von 7 Seiten handelt.  
FAR-8 Rev. 10/04 © 2004 Florida Association of REALTORS® Alle Rechte vorbehalten.