
OMB-Aufwandserklärung. Der öffentliche Aufwand für die Erhebung dieser Daten wird auf durchschnittlich 0,25 Stunden geschätzt, einschließlich der Zeit für das Erheben, Überprüfen und Melden der Daten. Die Informationen werden gemäß 24 CFR 983.256(b)(3) erhoben, wonach der Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Mieter einen vom HUD geforderten Mietzusatz enthalten muss. Im Zuge dieser Erhebung gibt es keine Zusicherung der Vertraulichkeit. Bitte senden Sie Kommentare zu dieser Aufwandsschätzung oder zu anderen Aspekten dieser Informationssammlung, einschließlich Vorschlägen zur Verringerung des Aufwands, an das Office of Public and Indian Housing, U.S. Department of Housing and Urban Development, Washington, DC 20410. Das HUD darf eine Informationserhebung nur dann durchführen und unterstützen, und eine Person ist nicht verpflichtet, darauf zu antworten, wenn die Erhebung eine gültige Kontrollnummer aufweist.

Hinweis zum Datenschutz: Das Department of Housing and Urban Development (HUD) ist gemäß 24 CFR 983.256(b)(3) berechtigt, die in diesem Formular geforderten Informationen zu erheben. Die Informationen werden für die Bereitstellung von PBV-Unterstützung nach Abschnitt 8 in Form von Wohngeldzahlungen verwendet. Die in diesem Formular erfassten personenbezogenen Daten werden nicht in einem Aufzeichnungssystem gespeichert oder abgerufen.

Anweisungen zur Verwendung des Mietzusatzes:

Dieser Mietzusatz wird im Rahmen des Programms für projektbasierte Gutscheine (PBV) nach Abschnitt 8 verwendet. Im Rahmen dieses Programms stellt das HUD einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft (PHA) Mittel für Mietzuschüsse für berechnete Familien zur Verfügung. Die wichtigste Vorschrift für dieses Programm ist 24 Code of Federal Regulations Part 983.

Der Mietzusatz besteht aus zwei Teilen:

Teil A: Informationen zum Mietzusatz (Ausfüllhilfen). Siehe Anweisungen für die einzelnen Abschnitte.

Teil B: Nachtrag zum Mietvertrag (in diesem Teil werden keine Informationen eingegeben).

So füllen Sie Teil A aus – Anweisungen für jeden Abschnitt:

Abschnitt 2: Mieter

Geben Sie den vollständigen Namen des Mieters ein.

Abschnitt 3. Im Vertrag bezeichnete Einheit

Geben Sie die Adresse der Einheit ein, einschließlich der Wohnungsnummer, falls vorhanden.

Abschnitt 4. Haushaltsmitglieder

Geben Sie die vollständigen Namen aller von der PHA zugelassenen Haushaltsmitglieder ein. Geben Sie an, ob es sich bei einer solchen Person um eine Haushaltshilfe handelt, also um eine Person, die von der PHA für den Aufenthalt in der Wohnung zugelassen wurde, um einem Familienmitglied, das eine Person mit Behinderungen ist, unterstützende Dienste zu leisten.

Abschnitt 5. Ursprüngliche Laufzeit des Mietvertrags

Geben Sie das Anfangs- und Enddatum der anfänglichen Mietdauer ein. Die anfängliche Mietdauer muss mindestens ein Jahr betragen. 24 CFR § 983.256(f).

Abschnitt 6. Anfängliche Miete an den Eigentümer

Geben Sie den Betrag der monatlichen Miete an den Eigentümer während der anfänglichen Mietdauer ein.

Abschnitt 7. Anfängliche Miete des Mieters

Geben Sie den anfänglichen monatlichen Betrag für die Miete des Mieters ein.

Abschnitt 8. Wohngeldzahlung

Geben Sie den ursprünglichen Betrag der monatlichen Wohngeldzahlung ein.

Abschnitt 9. Versorgungsleistungen und Geräte

Im Mietvertrag muss festgelegt werden, welche Versorgungsleistungen und Geräte vom Eigentümer und welche vom Mieter zu stellen sind. Füllen Sie Abschnitt 9 aus, um anzugeben, wer für die Bereitstellung oder Bezahlung von Versorgungsleistungen und Geräten verantwortlich ist.

Teil A des Mietzusatzes

(Füllen Sie alle Angaben in Teil A aus.)

1. Inhalt des Mietzusatzes

Dieser Mietzusatz besteht aus zwei Teilen:

Teil A: Informationen zum Nachtrag zum Mietvertrag

Teil B: Nachtrag zum Mietvertrag

2. Mieter

3. Im Vertrag bezeichnete Einheit

4. Haushalt

Die folgenden Personen dürfen in der Einheit wohnen. Ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Eigentümers und der PHA dürfen keine weiteren Personen in den Haushalt aufgenommen werden.

5. Ursprüngliche Laufzeit des Mietvertrags

Die anfängliche Mietdauer beginnt am (MM/TT/JJJJ): _____

Die anfängliche Mietdauer endet am (MM/TT/JJJJ): _____

6. Anfängliche Miete an den Eigentümer

Die anfängliche Miete an den Eigentümer beträgt: \$ _____

7. Anfängliche Miete des Mieters

Die anfängliche Miete des Mieters beträgt: \$ _____ pro Monat. Die Höhe der Miete kann von der PHA während der Laufzeit des Mietvertrags in Übereinstimmung mit den Anforderungen des HUD geändert werden.

8. Erste Wohngeldzahlung

Zu Beginn der Vertragslaufzeit der Wohngeldzahlungen (Housing Assistance Payments, HAP) beträgt die Höhe der Wohngeldzahlung der PHA an den Eigentümer \$ _____ pro Monat. Die Höhe der monatlichen Wohngeldzahlung der PHA an den Eigentümer kann sich während der Laufzeit des HAP-Vertrags gemäß den Anforderungen des HUD ändern.

9. Versorgungsleistungen und Geräte

Der Eigentümer ist verpflichtet, die unten mit „O“ angegebenen Versorgungsleistungen und Geräte bereitzustellen oder zu bezahlen. Der Mieter ist verpflichtet, die unten mit „T“ gekennzeichneten Versorgungsleistungen und Geräte bereitzustellen oder zu bezahlen. Sofern unten nicht anders angegeben, muss der Eigentümer für alle Versorgungsleistungen und Geräte aufkommen, die er selbst zur Verfügung stellt.

Artikel	Heizmittel angeben			Bezahlt von
Heizung	<input type="checkbox"/> Erdgas	<input type="checkbox"/> Flaschengas	<input type="checkbox"/> Öl oder Elektrisch	<input type="checkbox"/> Kohle oder Sonstiges
Kochen	<input type="checkbox"/> Erdgas	<input type="checkbox"/> Flaschengas	<input type="checkbox"/> Öl oder Elektrisch	<input type="checkbox"/> Kohle oder Sonstiges
Heißwasser	<input type="checkbox"/> Erdgas	<input type="checkbox"/> Flaschengas	<input type="checkbox"/> Öl oder Elektrisch	<input type="checkbox"/> Kohle oder Sonstiges
Sonstige Elektrik				
Wasser				
Kanal				
Müllabfuhr				
Klimaanlage				
Kühlschrank				
Herd/Mikrowelle				
Sonstiges (bitte angeben)				

Ich/Wir, der/die Unterzeichnende(n), versichere(n) an Eides statt, dass die oben gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind. WARNUNG: Jeder, der wissentlich einen falschen Antrag stellt oder eine falsche Erklärung abgibt, wird mit straf- und/oder zivilrechtlichen Sanktionen belegt, darunter Haftstrafen von bis zu 5 Jahren, Geldstrafen sowie zivil- und verwaltungsrechtliche Strafen. (18 U.S.C. §§ 287, 1001, 1010, 1012; 31 U.S.C. §3729, 3802).

Unterschriften:

Eigentümer

Gedruckter Name des Eigentümers oder Name in Druckschrift

Unterschrift

Gedruckter Name und Titel des Unterzeichners oder in Druckschrift

Datum
Frühere Ausgaben sind veraltet

Mieter

Gedruckter Name des Familienvertreters oder Name in Druckschrift

Unterschrift

Gedruckter Name des Familienvertreters oder Name in Druckschrift

Datum

Teil B des Mietzusatzes

1. Projektbasiertes Gutscheinprogramm (PBV) nach Abschnitt 8

- a. Der Eigentümer vermietet die im Vertrag bezeichnete Einheit an den Mieter zur Belegung durch die Familie des Mieters mit Unterstützung für ein Mietverhältnis im Rahmen des PBV-Programms gemäß Abschnitt 8 des United States Department of Housing and Urban Development (HUD).
- b. Der Eigentümer hat im Rahmen des PBV-Programms einen Vertrag über die Zahlung von Wohngeld (HAP-Vertrag) mit der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft (PHA) abgeschlossen. Im Rahmen des HAP-Vertrages zahlt die PHA Wohngeld an den Eigentümer, um den Mieter bei der Anmietung der Wohnung zu unterstützen.

2. Mietvertrag

- a. Der Eigentümer hat der PHA eine Kopie des Mietvertrags ausgehändigt, einschließlich aller Änderungen, die zwischen Eigentümer und Mieter vereinbart wurden. Der Eigentümer bestätigt, dass die Bedingungen des Mietvertrags mit den HUD-Anforderungen übereinstimmen und der Mietvertrag den Mietzusatz enthält.
- b. Der Mieter hat das Recht, den Mietzusatz gegenüber dem Eigentümer durchzusetzen. Im Falle eines Widerspruchs zwischen dem Mietzusatz und anderen Bestimmungen des Mietvertrags ist der Wortlaut des Mietzusatzes maßgeblich.

3. Verwendung der im Vertrag bezeichneten Einheit

- a. Während der Laufzeit des Mietvertrags wohnt die Familie in der im Vertrag bezeichneten Einheit mit Unterstützung durch das PBV-Programm.
- b. Die Zusammensetzung des Haushalts muss von der PHA genehmigt werden. Die Familie muss die PHA unverzüglich über die Geburt, Adoption oder das gerichtlich zugesprochene Sorgerecht für ein Kind informieren. Ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Eigentümers und der PHA dürfen keine weiteren Personen in den Haushalt aufgenommen werden.
- c. Die im Vertrag bezeichnete Einheit darf nur von den von der PHA genehmigten Haushaltsmitgliedern als Wohnsitz genutzt werden. Die Wohnung muss der einzige Wohnsitz der Familie sein. Die Mitglieder des Haushalts dürfen legale gewinnbringende Tätigkeiten ausüben, die mit der Hauptnutzung der Wohnung durch die Familienmitglieder einhergehen.
- d. Der Mieter darf die Wohnung nicht untervermieten oder vermieten.
- e. Der Mieter darf den Mietvertrag nicht abtreten oder die Wohnung übertragen.

4. Miete an den Eigentümer

- a. Die ursprüngliche und die neu festgesetzte Miete an den Eigentümer werden in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen festgelegt.
- b. Während der Laufzeit des Mietvertrags (einschließlich der anfänglichen Laufzeit des Mietvertrags und jeder Verlängerungslaufzeit) darf die Miete an den Eigentümer zu keinem Zeitpunkt höher sein als:
 - (1) Die angemessene Miete für die Einheit, wie sie zuletzt von der PHA in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen festgelegt oder neu festgelegt wurde, oder
 - (2) Die Miete, die der Eigentümer für vergleichbare nicht geförderte Wohnungen in dem Räumlichkeiten verlangt.

5. Zahlung der Familie an den Eigentümer

- a. Die Mietzahlung ist der Teil der monatlichen Miete an den Eigentümer, der von der Familie gezahlt wird. Das PHA legt die Miete für den Mieter gemäß den HUD-Anforderungen fest. Änderungen der Miethöhe werden zu dem Datum wirksam, das in einer Mitteilung der PHA an die Familie und den Eigentümer angegeben ist.
- b. Jeden Monat wird die PHA im Namen der Familie eine Wohngeldzahlung an den Eigentümer gemäß dem HAP-Vertrag leisten. Die Höhe der monatlichen Wohngeldzahlung wird von der PHA in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen für ein Mietverhältnis im Rahmen des PBV-Programms nach Abschnitt 8 festgelegt.
- c. Die monatliche Wohngeldzahlung wird mit der monatlichen Miete an den Eigentümer für die im Vertrag bezeichnete Einheit verrechnet.
- d. Der Mieter ist nicht für die Zahlung des Anteils der Miete an den Eigentümer verantwortlich, der durch die PHA-Wohngeldzahlung im Rahmen des HAP-Vertrags zwischen dem Eigentümer und der PHA abgedeckt ist. Das Versäumnis der PHA, die Wohngeldzahlung an den Eigentümer zu leisten, ist kein Verstoß gegen den Mietvertrag. Der Eigentümer darf das Mietverhältnis nicht wegen Nichtzahlung der PHA-Wohngeldzahlung kündigen.
- e. Der Eigentümer darf weder von der Familie noch von einer anderen Quelle eine Zahlung für die Miete der Wohnung zusätzlich zur Miete an den Eigentümer verlangen oder annehmen. Die Miete an den Eigentümer umfasst alle Dienstleistungen für die Wohnung, die Instandhaltung, die Versorgungsleistungen und die Geräte, die vom Eigentümer gemäß dem Mietvertrag bereitgestellt und bezahlt werden. Die Miete an den Eigentümer enthält keine Kosten für Dienstleistungen außerhalb der Wohnung, wie z Lebensmittel, Möbel oder unterstützende Dienstleistungen des Eigentümers.
- f. Der Eigentümer muss die zu viel gezahlte Miete unverzüglich an den Mieter zurückzahlen.

6. Andere Gebühren und Abgaben

- a. Mit Ausnahme von Familien, die PBV-Unterstützung in betreuten Wohnanlagen erhalten (siehe Absatz b. unten), darf der Eigentümer vom Mieter oder den Familienmitgliedern keine Gebühren für Mahlzeiten oder unterstützende Dienstleistungen verlangen, die vom Eigentümer bereitgestellt werden. Die Nichtbezahlung solcher Gebühren ist kein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses.
- b. In Wohnanlagen für betreutes Wohnen, die projektbezogene Unterstützung erhalten, kann der Eigentümer von den Mietern, Familienmitgliedern oder beiden eine Gebühr für Mahlzeiten oder unterstützende Dienstleistungen verlangen. Derartige Gebühren müssen im Mietvertrag angegeben werden. Diese Kosten dürfen nicht in die Miete an den Eigentümer eingerechnet werden, und auch der Wert von Mahlzeiten und unterstützenden Dienstleistungen darf nicht in die Berechnung der angemessenen Miete einbezogen werden. Die Nichtzahlung dieser Gebühren ist ein Grund für die Kündigung des Mietvertrags durch den Eigentümer in betreuten Wohnanlagen.
- c. Der Eigentümer darf dem Mieter keine zusätzlichen Beträge für Gegenstände in Rechnung stellen, die üblicherweise in der Miete an den Eigentümer enthalten sind oder die nicht subventionierten Mietern in den Räumlichkeiten ohne zusätzliche Kosten zur Verfügung gestellt werden.

7. Instandhaltung, Versorgungsleistungen und andere Dienstleistungen

- a. Instandhaltung
 - (1) Der Eigentümer muss die Wohnung und die Räumlichkeiten in Übereinstimmung mit den HQS instand halten.
 - (2) Die Instandhaltung und Erneuerung (einschließlich Renovierung) muss in Übereinstimmung mit der vom Eigentümer festgelegten Standardpraxis für das betreffende Gebäude erfolgen.
- b. Versorgungsleistungen und Geräte
 - (1) Der Eigentümer muss alle für die Einhaltung der HQS erforderlichen Versorgungsleistungen bereitstellen.

(2) Der Eigentümer ist nicht verantwortlich für einen Verstoß gegen die HQS, der durch das Versäumnis des Mieters verursacht wurde:

(a) Bezahlen aller Versorgungsleistungen, die der Mieter zu tragen hat.

(b) Bereitstellung und Wartung von Geräten, die vom Mieter zur Verfügung gestellt werden müssen.

c. Schaden durch die Familie. Der Eigentümer ist nicht verantwortlich für einen Verstoß gegen die HQS aufgrund von Schäden, die über den normalen Verschleiß hinausgehen und von einem Mitglied des Haushalts oder einem Gast verursacht wurden.

d. Wohndienstleistungen. Der Eigentümer muss alle im Mietvertrag vereinbarten Wohndienstleistungen erbringen.

8. Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter

a. Anforderungen. Der Eigentümer kann das Mietverhältnis nur in Übereinstimmung mit dem Mietvertrag und den HUD-Anforderungen kündigen.

b. Gründe. Während der Laufzeit des Mietvertrags (der ursprünglichen Laufzeit des Mietvertrags oder einer Verlängerungslaufzeit) kann der Eigentümer das Mietverhältnis nur aus folgenden Gründen kündigen:

(1) Schwere oder wiederholte Verletzung des Mietvertrags;

(2) Verstoß gegen Bundes-, Landes- oder lokale Gesetze, die dem Mieter Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Belegung oder Nutzung der Wohnung und der Räumlichkeiten auferlegen;

(3) Kriminelle Aktivitäten oder Alkoholmissbrauch (wie in Absatz c vorgesehen); oder

(4) Andere wichtige Gründe (wie in Absatz d vorgesehen).

c. Kriminelle Aktivitäten oder Alkoholmissbrauch

(1) Der Eigentümer kann das Mietverhältnis während der Laufzeit des Mietvertrags kündigen, wenn ein Mitglied des Haushalts, ein Gast oder eine andere Person, die unter der Kontrolle des Bewohners steht, eine der folgenden Arten von Straftaten begeht:

(a) Jedwede kriminelle Aktivität, die die Gesundheit oder Sicherheit oder das Recht auf friedliche Nutzung der Räumlichkeiten durch andere Bewohner bedroht (einschließlich der Mitarbeiter der Hausverwaltung, die auf dem Gelände wohnen);

(b) Jedwede kriminelle Aktivität, die die Gesundheit oder Sicherheit von Personen, die in unmittelbarer Nähe der Räumlichkeiten wohnen, oder das Recht auf friedliche Nutzung ihrer Wohnungen bedroht;

(c) Jedwede gewalttätige kriminelle Aktivität auf oder in der Nähe der Räumlichkeiten; oder

(d) Jedwede drogenbedingte kriminelle Aktivität auf oder in der Nähe der Räumlichkeiten.

(2) Der Eigentümer kann das Mietverhältnis während der Laufzeit des Mietvertrags kündigen, wenn ein Mitglied des Haushalts:

(a) Flicht, um sich der Strafverfolgung oder der Inhaftierung nach einer Verurteilung wegen eines Verbrechens oder des Versuchs, ein Verbrechen zu begehen, zu entziehen, das nach den Gesetzen des Ortes, von dem die Person flieht, ein Verbrechen ist oder im Falle des Staates New Jersey ein schweres Vergehen darstellt; oder

(b) Gegen eine Bewährungs- oder Haftentlassungsaufgabe nach Bundes- oder Landesrecht verstößt.

(3) Der Eigentümer kann das Mietverhältnis wegen krimineller Aktivitäten eines Haushaltsmitglieds gemäß diesem Abschnitt beenden, wenn der Eigentümer feststellt, dass das Haushaltsmitglied die kriminelle Aktivität begangen hat, unabhängig davon, ob das Haushaltsmitglied für eine solche Aktivität verhaftet oder verurteilt wurde.

(4) Der Eigentümer kann das Mietverhältnis während der Laufzeit des Mietvertrags kündigen, wenn ein Mitglied des Haushalts Alkoholmissbrauch betrieben hat, der die Gesundheit, die Sicherheit oder das Recht auf friedliche Nutzung der Räumlichkeiten durch andere Bewohner gefährdet.

d. Andere wichtige Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Während der ersten Laufzeit des Mietvertrags muss ein anderer wichtiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses etwas sein, was die Familie getan oder versäumt hat.

(2) Während der anfänglichen Laufzeit des Mietvertrags oder während einer Verlängerungsfrist stellen – nicht abschließend – folgende Dinge wichtige Gründe dar:

(a) Störung der Nachbarn,

(b) Zerstörung von Eigentum, oder

(c) Lebens- oder Haushaltsgewohnheiten, die Schäden an der Wohnung oder den Räumlichkeiten verursachen.

(3) Nach der anfänglichen Laufzeit des Mietvertrags liegt ein solcher wichtiger Grund vor, wenn der Mieter das Angebot des Eigentümers für einen neuen Mietvertrag oder eine Revision nicht annimmt.

e. Automatische Erneuerung des Mietvertrags

Obwohl sich der Mietvertrag automatisch verlängert (für aufeinanderfolgende feste Laufzeiten oder für eine unbestimmte Verlängerung der Laufzeit, wie im Mietvertrag vorgesehen), kann ein Eigentümer den Mietvertrag aus gutem Grund kündigen.

f. Schutz für Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei Verabredungen, sexueller Nötigung oder Stalking.

(1) Zweck: Dieser Abschnitt enthält den Schutz für Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Nötigung oder Stalking gemäß Untertitel N des Violence Against Women Act von 1994 in seiner geänderten Fassung (kodifiziert in 42 U.S.C. 14043e et seq.) (VAWA) und den Durchführungsbestimmungen in 24 CFR Teil 5, Unterabschnitt L.

(2) Kollision mit anderen Bestimmungen: Im Falle eines Widerspruchs zwischen dieser Bestimmung und anderen Bestimmungen in Teil C des HAP-Vertrags hat diese Bestimmung Vorrang.

(3) Auswirkungen auf andere Schutzmaßnahmen: Keine Bestimmung dieses Abschnitts ist so auszulegen, dass sie eine Bestimmung eines Bundes-, Landes- oder Kommunalgesetzes ersetzt, die Opfern von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Nötigung oder Stalking einen größeren Schutz bietet als dieser Abschnitt.

(4) Definition: Die in diesem Abschnitt verwendeten Begriffe „tatsächliche und unmittelbare Bedrohung“, „verbundene Person“, „Aufteilung“, „Gewalt bei der Partnersuche“, „häusliche Gewalt“, „sexueller Übergriff“ und „Stalking“ sind in den HUD-Vorschriften in 24 CFR Teil 5, Unterabschnitt L definiert. Die Begriffe „Haushalt“ und „andere Person unter der Kontrolle des Mieters“ sind in 24 CFR Teil 5, Unterabschnitt A definiert.

(5) VAWA-Hinweis und Bescheinigungsformular: Die PHA übergibt dem Mieter die „Notice of Occupancy Rights under VAWA“ (den Hinweis auf Mieterrechte nach VAWA) und das unter 24 CFR 5.2005(a)(1) und (2) beschriebene Bescheinigungsformular.

(6) Schutz für Opfer von häuslicher Gewalt, Dating-Gewalt, sexuellen Übergriffen oder Stalking:

(a) Der Vermieter oder die PHA wird dem Mieter nicht die Aufnahme verweigern, die Unterstützung verweigern, die Teilnahme an der Wohnung beenden oder den Mieter aus der Wohnung delogieren auf der Grundlage oder als direkte Folge der Tatsache, dass der Mieter ein Opfer von häuslicher Gewalt, Partnerschaftsgewalt, sexuellen Übergriffen oder Stalking ist oder war, wenn der Mieter ansonsten die Voraussetzungen für die Aufnahme, Unterstützung, Teilnahme oder Belegung erfüllt. 24 CFR 5.2005(b)(1).

(b) Dem Mieter darf das Miet- oder Belegungsrecht nicht allein aufgrund krimineller Handlungen verweigert werden, die von einem Mitglied des Haushalts des Mieters oder einem Gast oder einer anderen Person unter der Kontrolle des Mieters begangen wurden, wenn die kriminellen Handlungen in direktem Zusammenhang mit häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuellen Übergriffen oder Stalking stehen und der Mieter oder eine ihm nahestehende Person das Opfer oder das drohende Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuellen Übergriffen oder Stalking ist. 24 CFR 5.2005(b)(2).

(c) Ein Vorfall oder Vorfälle von tatsächlicher oder angedrohter häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuelle Übergriffe oder Stalking werden nicht als schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen den Mietvertrag durch das Opfer oder drohende Opfer des Vorfalls gewertet. Ein solcher Vorfall oder solche Vorfälle können auch nicht als „triftiger Grund“ für die Beendigung des Miet-, Pacht- oder Wohnrechts eines solchen Opfers oder drohenden Opfers angesehen werden. 24 CFR 5.2005(c)(1) und (c)(2).

(7) Befolgung von Gerichtsbeschlüssen: Nichts in diesem Nachtrag schränkt die Befugnis des Vermieters ein, wenn er durch einen Gerichtsbeschluss benachrichtigt wird, dem Gerichtsbeschluss in Bezug auf das Recht auf Zugang oder Kontrolle des Eigentums (einschließlich zivilrechtlicher Schutzanordnungen, die zum Schutz eines Opfers von häuslicher Gewalt, Partnerschaftsgewalt, sexueller Gewalt oder Stalking ausgestellt wurden) oder in Bezug auf die Verteilung oder den Besitz von Eigentum unter den Mitgliedern des Haushalts des Mieters nachzukommen. 24 CFR 5.2005(d)(1).

(8) Verstöße, die nicht auf häusliche Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuelle Übergriffe oder Stalking zurückzuführen sind: Keine Bestimmung dieses Abschnitts soll so ausgelegt werden, dass sie eine anderweitig verfügbare Befugnis des Vermieters zur Räumung oder der Behörde für den öffentlichen Wohnungsbau zur Beendigung der Unterstützung eines Mieters wegen eines Verstoßes einschränkt, der nicht auf einem Akt häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Übergriffe oder Stalking beruht, der sich gegen den Mieter oder eine mit dem Mieter verbundene Person richtet. Der Vermieter oder die PHA wird jedoch den Mieter, der Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Nötigung oder Stalking ist oder war, bei der Entscheidung, ob eine Zwangsräumung oder die Beendigung der Unterstützung erfolgen soll, nicht strengeren Maßstäben unterwerfen als andere Mieter. 24 CFR 5.2005(d)(2).

(9) Tatsächliche und unmittelbare Bedrohungen:

(a) Nichts in diesem Abschnitt wird so ausgelegt, dass es die Befugnis des Vermieters einschränkt, den Mieter zu delogieren, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass eine „tatsächliche und unmittelbare Bedrohung“ für andere Mieter oder diejenigen, die in der Immobilie beschäftigt sind oder dort Dienstleistungen erbringen, besteht, wenn der Mieter oder rechtmäßige Bewohner nicht vertrieben wird. In diesem Zusammenhang werden Worte, Gesten, Handlungen oder andere Indikatoren als eine tatsächliche und unmittelbare Bedrohung ausgelegt, wenn sie die folgenden Standards für eine tatsächliche und unmittelbare Bedrohung erfüllen: Eine „tatsächliche und unmittelbare Bedrohung“ bezieht sich auf eine physische Gefahr, die real ist, innerhalb eines unmittelbaren Zeitrahmens eintreten würde und zum Tod oder zu schweren Körperverletzungen führen könnte. Bei der Feststellung, ob eine Person eine tatsächliche und unmittelbare Bedrohung darstellt, sind unter anderem folgende Faktoren zu berücksichtigen: die Dauer des Risikos, die Art und Schwere des potenziellen Schadens, die Wahrscheinlichkeit, dass der potenzielle Schaden eintritt, und die Zeitspanne bis zum Eintritt des potenziellen Schadens. 24 CFR 5.2005(d)(3).

(b) Wenn eine tatsächliche und unmittelbare Bedrohung nachgewiesen wird, sollte eine Zwangsräumung nur dann erfolgen, wenn es keine anderen Maßnahmen gibt, die ergriffen werden können, um die Bedrohung zu verringern oder zu beseitigen. Dazu gehören unter anderem die Verlegung des Opfers in eine andere Wohneinheit, der Ausschluss des Täters vom Grundstück, die Kontaktaufnahme mit den Strafverfolgungsbehörden, um die Polizeipräsenz zu erhöhen, die Entwicklung anderer Pläne, um die Räumlichkeiten sicher zu halten, oder die Suche nach anderen Rechtsmitteln, um den Täter daran zu hindern, seine Drohung wahrzumachen. Beschränkungen, die sich auf die öffentliche Sicherheit beziehen, dürfen nicht auf Stereotypen beruhen, sondern müssen auf die besonderen Belange der einzelnen Einwohner zugeschnitten sein. 24 CFR 5.2005(d)(4).

(10) Notfalltransfer: Ein Mieter, der Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Nötigung oder Stalking ist, kann einen Notfalltransfer in Übereinstimmung mit dem Notfalltransferplan der PHA beantragen. 24 CFR 5.2005(e). Der Notfalltransferplan der PHA, der auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden muss, muss:

(a) Strenge Maßnahmen zur Wahrung der Vertraulichkeit enthalten, um sicherzustellen, dass die PHA den Aufenthaltsort eines Mieters nicht an eine Person weitergibt, die häusliche Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuelle Übergriffe oder Stalking gegen den Mieter begangen hat oder damit gedroht hat;

(b) Dem Opfer Priorität geben, um die nächste verfügbare Gelegenheit für eine fortgesetzte mieterbasierte Unterstützung zu erhalten, wenn es ein Jahr oder länger in der PBV-Einheit gelebt hat. 24 CFR 983.261;

(c) Maßnahmen oder Bemühungen beschreiben, die eine PHA ergreift, wenn das Opfer seit weniger als einem Jahr in einer Wohnung lebt oder das Opfer früher umziehen möchte, als ein mieterbasierter Gutschein verfügbar ist.

(d) Bei Transfers, bei denen der Mieter nicht als neuer Antragsteller betrachtet wird, muss die PHA sicherstellen, dass ein Antrag auf einen Notfalltransfer mindestens die gleiche Priorität erhält wie andere Arten von Notfalltransferanträgen. Für Übertragungen, bei denen der Mieter als neuer Antragsteller betrachtet wird, muss der Plan Richtlinien für die Unterstützung eines Mieters bei dieser Übertragung enthalten.

(11) Teilung: Vorbehaltlich jeglicher Anforderungen an die Beendigung des Mietverhältnisses oder Verfahren, die durch Bundes-, Landes- oder Kommunalrecht vorgeschrieben sind, kann der Vermieter den Mietvertrag „aufspalten“, wenn ein Mitglied des Haushalts des Mieters in kriminelle Handlungen verwickelt ist, die direkt mit häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Gewalt oder Stalking zusammenhängen, oder dieses Haushaltsmitglied aus dem Mietvertrag herausnehmen, unabhängig davon, ob dieses Haushaltsmitglied den Mietvertrag unterschrieben hat, um dieses Haushaltsmitglied zu vertreiben, zu entfernen oder seine Wohnrechte zu beenden, ohne das Opfer der kriminellen Aktivität, das ebenfalls Mieter oder rechtmäßiger Bewohner ist, zu delogieren, zu entfernen oder anderweitig zu bestrafen. Eine solche Räumung, ein Umzug, die Beendigung des Belegungsrechts oder die Beendigung der Unterstützung erfolgt in Übereinstimmung mit den Verfahren, die vom Bundes-, Landes- und Kommunalrecht für die Beendigung von Mietverträgen oder Unterstützung im Rahmen des Housing Choice Voucher-Programms vorgeschrieben sind. 24 CFR 5.209(a). Wenn der Vermieter den Mietvertrag aufteilt, um ein Haushaltsmitglied zu delogieren, zu entfernen oder die Unterstützung zu beenden, und dieses Haushaltsmitglied der einzige Mieter ist, der Anspruch auf Unterstützung hat, muss der Vermieter allen verbleibenden Mietern oder Bewohnern eine Frist von 30 Kalendertagen ab dem Datum der Teilung des Mietvertrags einräumen, um:

(a) Die Berechtigung für dasselbe Wohnungsbauprogramm festzustellen, unter dem der gekündigte oder vertriebene Mieter zum Zeitpunkt der Teilung des Mietvertrags Unterstützung erhielt;

(b) Die Anspruchsberechtigung im Rahmen eines anderen Wohnungsbauprogramms nachzuweisen; oder;

(c) Eine alternative Unterkunft zu finden.

(12) Trennung der Familie: Wenn die Trennung der Familie auf häusliche Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuelle Übergriffe oder Stalking zurückzuführen ist, kann die PHA dem Opfer die Möglichkeit bieten, weiterhin mieterbasierte Miethilfe zu erhalten.

(13) Umzug mit fortgesetzter Unterstützung: Die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft darf die Unterstützung für eine Familie oder ein Familienmitglied, das unter Verletzung des Mietvertrags aus einer Wohnung auszieht, nicht beenden, weder mit noch ohne vorherige Benachrichtigung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft, wenn:

(a) Der Umzug notwendig war, um die Gesundheit oder Sicherheit der Familie oder eines Familienmitglieds zu schützen, das Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Nötigung oder Stalking ist oder war; und

(b) Die Familie oder ein Mitglied der Familie vernünftigerweise glaubt, dass ihr oder ihm durch weitere Gewalt unmittelbar Schaden droht, wenn sie oder er in der Wohnung bleibt. Ein Familienmitglied, das Opfer eines sexuellen Übergriffs wurde, der sich in den 90 Kalendertagen vor dem Umzug oder dem Antrag auf Umzug in den Räumlichkeiten ereignet hat, muss jedoch nicht glauben, dass ihm bei einem Verbleib in der Wohnung weiterer Schaden droht. 24 CFR 983.261.

(15) Vertraulichkeit:

(a) Der Vermieter behandelt alle Informationen, die der Mieter (oder eine im Namen des Mieters handelnde Person) dem Vermieter in Bezug auf Vorfälle von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuelle Übergriffe oder Stalking übermittelt, streng vertraulich, einschließlich der Tatsache, dass der Mieter ein Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuellen Übergriffen oder Stalking ist.

(b) Der Vermieter darf keiner Person, die in seinem Auftrag Hilfeleistungen verwaltet, oder einer Person, die bei ihm beschäftigt ist, Zugang zu vertraulichen Informationen gewähren, es sei denn, der Vermieter hat dies ausdrücklich aus Gründen genehmigt, die den Zugang dieser Personen zu den Informationen gemäß geltendem Bundes-, Landes- oder Kommunalrecht erfordern.

(c) Der Vermieter darf keine vertraulichen Informationen in eine gemeinsam genutzte Datenbank eingeben oder solche Informationen an andere Stellen oder Personen weitergeben, es sei denn, die Weitergabe wird von der betreffenden Person in einer zeitlich begrenzten Freigabe schriftlich beantragt oder genehmigt, ist für die Verwendung in einem Räumungsverfahren erforderlich oder wird durch geltendes Recht vorgeschrieben.

g. Zwangsäumung durch Gerichtsverfahren. Der Eigentümer kann den Mieter nur durch eine gerichtliche Klage delogieren.

h. Mitteilung des Eigentümers über Gründe

- (1) Bei oder vor Beginn einer gerichtlichen Räumungsklage muss der Eigentümer dem Mieter eine Mitteilung zukommen lassen, in der die Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses aufgeführt sind. Die Mitteilung kann in jede Räumungsmittteilung des Eigentümers aufgenommen oder mit dieser kombiniert werden.
- (2) Der Eigentümer muss der PHA eine Kopie der Räumungsmittteilung des Eigentümers gleichzeitig mit der Benachrichtigung des Mieters zukommen lassen.
- (3) Ein Räumungsbescheid ist eine Aufforderung zur Räumung oder eine Klage oder ein anderer Schriftsatz, mit dem eine Räumungsklage nach staatlichem oder lokalem Recht eingeleitet wird.

9. Beendigung der Unterstützung durch die PHA

Die PHA kann die Programmunterstützung für die Familie aus allen Gründen beenden, die in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen zulässig sind. Wenn die PHA die Programmhilfe für die Familie beendet, endet der Mietvertrag automatisch.

10. Mietvertrag: Beziehung zum HAP-Vertrag

Wenn der HAP-Vertrag aus irgendeinem Grund beendet wird, endet der Mietvertrag automatisch.

Nach Beendigung oder Ablauf des HAP-Vertrags ohne Verlängerung kann jede Familie, die im Rahmen des Vertrags unterstützt wird, ihre Unterstützung nutzen, um im selben Projekt zu bleiben, wenn die Wohnung der Familie den Inspektionsanforderungen entspricht, die Miete für die Wohnung angemessen ist und die Familie ihren erforderlichen Anteil an der Miete und den Betrag, um den die Miete der Wohnung (einschließlich des Betrags für mieterbasierte Versorgungsleistungen) den geltenden Zahlungsstandard übersteigt, bezahlt.

11. Recht der Familie auf Umzug

- a. Die Familie kann ihren Mietvertrag nach dem ersten Jahr der Nutzung jederzeit kündigen. Die Familie muss den Eigentümer im Voraus schriftlich über ihre Absicht informieren, die Wohnung zu räumen (mit einer Kopie an die PHA), wie im Mietvertrag vorgesehen. Wenn die Familie sich entschieden hat, den Mietvertrag auf diese Weise zu kündigen, muss die PHA der Familie die Möglichkeit einer mieterbasierten Miethilfe gemäß den Anforderungen des HUD anbieten.
- b. Bevor die Familie den Mietvertrag gemäß Absatz a kündigt, muss sie sich zunächst mit der PHA in Verbindung setzen, um mieterbasierte Miethilfe zu beantragen, wenn die Familie mit fortgesetzter Unterstützung umziehen möchte. Wenn die mieterbasierte Unterstützung bei der Miete bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht sofort verfügbar ist, räumt die PHA der Familie Priorität ein, um die nächste verfügbare Möglichkeit für mieterbasierte Miethilfe zu erhalten.

12. Kautio

- a. Der Eigentümer kann vom Mieter eine Kautio verlangen. (Die PHA kann dem Eigentümer jedoch verbieten, eine Kautio zu verlangen, die über den marktüblichen Beträgen liegt oder über den Beträgen, die der Eigentümer von nicht unterstützten Mietern verlangt).

Frühere Ausgaben sind

Formular HUD
52530.c
(04/2023)

- b. Wenn die Familie aus der im Vertrag bezeichneten Einheit auszieht, kann der Eigentümer, vorbehaltlich staatlicher und lokaler Gesetze, die Kautions, einschließlich etwaiger Zinsen auf die Kautions, zur Erstattung der vom Mieter nicht gezahlten Miete, etwaiger Schäden an der Einheit oder anderer Beträge, die der Mieter im Rahmen des Mietvertrags schuldet, verwenden.
- c. Der Vermieter muss dem Mieter eine Liste aller Posten geben, die mit der Kautions verrechnet werden, sowie die Höhe der einzelnen Posten. Nach Abzug des Betrags, der gegebenenfalls für die Erstattung an den Eigentümer verwendet wurde, muss der Eigentümer dem Mieter unverzüglich den vollen Betrag des nicht genutzten Guthabens erstatten.
- d. Wenn die Kautions nicht ausreicht, um die Beträge zu decken, die der Mieter im Rahmen des Mietvertrags schuldet, kann der Eigentümer den Restbetrag vom Mieter einfordern.

13. Verbot der Diskriminierung

In Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen zur Nichtdiskriminierung und Chancengleichheit, Statuten, Executive Orders und Vorschriften darf der Eigentümer im Zusammenhang mit dem Mietvertrag keine Person aufgrund von Rasse, Hautfarbe, Religion, Geschlecht (einschließlich sexueller Orientierung und Geschlechtsidentität), nationaler Herkunft, Alter, Familienstand oder Behinderung diskriminieren. Die Berechtigung zur Teilnahme an HUD-Programmen muss ohne Rücksicht auf die tatsächliche oder vermeintliche sexuelle Orientierung, Geschlechtsidentität oder den Familienstand erfolgen.

14. Konflikt mit anderen Bestimmungen des Mietvertrags

- a. Die Bedingungen des Mietvertragszusatzes werden von HUD in Übereinstimmung mit den Bundesgesetzen und -verordnungen als Bedingung für die Bundesunterstützung für den Mieter und seine Familie im Rahmen des PBV-Programms nach Abschnitt 8 vorgeschrieben.
- b. Im Falle eines Konflikts zwischen den Bestimmungen des vom HUD geforderten Mietzusatzes und anderen Bestimmungen des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Mieter sind die Anforderungen des vom HUD geforderten Mietzusatzes maßgeblich.

15. Änderungen am Mietvertrag und der Miete

- a. Der Mieter und der Eigentümer dürfen keine Änderungen am Nachtrag zum Mietvertrag vornehmen. Wenn der Mieter und der Eigentümer jedoch andere Änderungen des Mietvertrags vereinbaren, müssen diese schriftlich erfolgen, und der Eigentümer muss der PHA unverzüglich eine Kopie dieser Änderungen zukommen lassen. Der Mietvertrag, einschließlich aller Änderungen, muss mit den Anforderungen des Mietzusatzes übereinstimmen.
- b. Der Eigentümer muss die PHA im Voraus über jede vorgeschlagene Änderung der Mietvertragsbedingungen in Bezug auf die Aufteilung der Verantwortlichkeiten von Mieter und Eigentümer für die Versorgungsleistungen informieren. Solche Änderungen können nur vorgenommen werden, wenn sie von der PHA genehmigt wurden und mit den Bedingungen des Mietvertrags in Bezug auf die Änderung übereinstimmen. Die PHA muss die angemessene Miete in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen neu festlegen, und zwar auf der Grundlage von Änderungen bei der Aufteilung der Verantwortung für die Versorgungsleistungen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter, und die neu festgelegte angemessene Miete wird bei der Berechnung der Miete an den Eigentümer ab dem Datum des Inkrafttretens der Änderung verwendet.

16. Schriftliche Mitteilungen

Jede Mitteilung im Rahmen des Mietvertrags durch den Mieter an den Eigentümer oder durch den Eigentümer an den Mieter muss in schriftlicher Form erfolgen.

17. Definitionen

Im Vertrag bezeichnete Einheit. Die Wohneinheit, die der Mieter mit Unterstützung des Programms gemietet hat.

Ausgenommene Einheit. Eine im Vertrag bezeichnete Einheit in einem Mehrfamilienhaus, die nicht auf die Obergrenze für die PBV-Unterstützung pro Gebäude angerechnet wird (25 Einheiten oder 25 Prozent der Einheiten im Projekt, je nachdem, welcher Wert höher ist) (siehe 24 CFR § 983.56(b)).

Frühere Ausgaben sind veraltet

Formular HUD 52530.c

(04/2023)

Seite 11 von 12

Familie. Die Personen, die mit Hilfe des Programms in der Wohnung wohnen dürfen.

HAP-Vertrag. Der Vertrag über Wohngeldzahlungen zwischen der PHA und dem Eigentümer. Die PHA zahlt die Wohngeldzahlungen an den Eigentümer in Übereinstimmung mit dem HAP-Vertrag.

Haushalt. Die Personen, die in der im Vertrag bezeichneten Einheit wohnen dürfen. Der Haushalt besteht aus der Familie und einer von der PHA genehmigten Haushaltshilfe. (Eine Haushaltshilfe ist eine Person, die in der Wohnung wohnt, um einem Familienmitglied, das eine Person mit Behinderung ist, die notwendigen unterstützenden Dienste zu leisten).

Wohnqualitätsstandards (HQS). Die HUD-Mindestqualitätsstandards für Wohnungen, die im Rahmen des PBV-Programms nach Abschnitt 8 gefördert werden.

HUD. Das U.S. Department of Housing and Urban Development.

HUD-Anforderungen. HUD-Anforderungen für das PBV-Programm nach Abschnitt 8. Die Anforderungen des HUD werden von der HUD-Zentrale in Form von Verordnungen, Bekanntmachungen im Federal Register oder anderen verbindlichen Programmrichtlinien herausgegeben. Der Nachtrag zum Mietvertrag ist in Übereinstimmung mit den Anforderungen des HUD auszulegen und umzusetzen.

Mietvertrag. Die schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Mieter über die Vermietung der im Vertrag bezeichneten Einheit an den Mieter. Der Mietvertrag enthält den vom HUD vorgeschriebenen Mietzusatz.

PHA. Öffentliche Wohnungsbaugesellschaft.

Räumlichkeiten. Das Gebäude oder der Komplex, in dem sich die im Vertrag bezeichnete Einheit befindet, einschließlich der Gemeinschaftsbereiche und des Geländes.

Programm. Das projektbezogene Gutscheinprogramm nach Abschnitt 8.

Miete an den Eigentümer. Die an den Eigentümer zu zahlende monatliche Gesamtmiete für die im Vertrag bezeichnete Einheit. Die Miete an den Eigentümer ist die Summe aus dem vom Mieter zu zahlenden Anteil der Miete und der PHA-Wohngeldzahlung an den Eigentümer.

Abschnitt 8. Abschnitt 8 des United States Housing Act von 1937 (42 United States Code 1437f).

Mieter. Das Familienmitglied (oder die Familienmitglieder), das die Wohnung vom Eigentümer mietet.