

MIETZUSATZ
Mieterbasierte Unterstützung nach
Abschnitt 8, Housing Choice Voucher-
Programm
(Dem Mietvertrag beizufügen)

US-Ministerium für Wohnungsbau
und Stadtentwicklung

OMB-Genehmigungsnummer 2577-0169
läuft ab am 30.04.2026

Büro für öffentlichen und Ureinwohnerwohnungsbau

OMB-Aufwandserklärung. Der öffentliche Meldeaufwand für diese Informationserhebung wird auf bis zu 0,5 Stunden geschätzt, einschließlich der Zeit für das Lesen des Vertrags. In diesem Formular werden keine Informationen erfasst. Das Formular wird benötigt, um die Vertragsbedingungen zwischen der teilnehmenden Familie und dem Eigentümer festzulegen und muss ein Zusatz zum Mietvertrag sein (24 CFR § 982.308(f)). 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 keine Informationserhebung durchführen und sponsern, und eine Person ist nicht verpflichtet, darauf zu antworten, es sei denn, die Erhebung weist eine gültige Kontrollnummer auf.

1. Gutscheinprogramm 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 Housing Choice Voucher-Programms nach Abschnitt 8 (Gutscheinprogramm) des United States Department of Housing and Urban Development (HUD).
- b. Der Eigentümer hat mit der PHA einen Vertrag über die Zahlung von Wohngeld (HAP-Vertrag) im Rahmen des Voucher-Programms 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 übergeben, einschließlich aller zwischen Eigentümer und Mieter vereinbarten Änderungen. Der Eigentümer bestätigt, dass die Bedingungen des Mietvertrags mit allen Bestimmungen des HAP-Vertrags übereinstimmen und dass 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 Gutscheinprogramm.
- 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 anfängliche Miete an den Eigentümer darf den von der PHA in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen genehmigten Betrag nicht überschreiten.
- b. Änderungen der Miete an den Eigentümer werden durch die Bestimmungen des Mietvertrags bestimmt. Allerdings darf der Eigentümer die Miete während der ersten Laufzeit des Mietvertrags nicht erhöhen.
- c. 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 Einheiten in dem Gebäude verlangt.

5. Zahlung der Familie an den Eigentümer

- a. Die Familie ist dafür verantwortlich, den Teil der Miete an den Eigentümer zu zahlen, der nicht durch die PHA-Wohngeldzahlung abgedeckt 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 Gutscheinprogramms 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 müssen.
- f. Der Eigentümer muss die zu viel gezahlte Miete unverzüglich an den Mieter zurückzahlen.

6. Andere Gebühren und Abgaben

- a. Die Miete an den Eigentümer beinhaltet nicht die Kosten für Mahlzeiten oder unterstützende Dienstleistungen oder Möbel, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden können.
- b. Der Vermieter darf vom Mieter oder seinen Familienmitgliedern keine Gebühren für Mahlzeiten, unterstützende Dienstleistungen oder Möbel verlangen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden können. Die Nichtbezahlung solcher Gebühren ist kein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses.
- 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 den Standardverfahren für das betreffende Gebäude erfolgen, wie vom Eigentümer festgelegt.

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 beenden:

- (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) Fieht, um sich der Strafverfolgung, der Haft oder dem Freiheitsentzug nach einer Verurteilung für ein Verbrechen oder den Versuch eines Verbrechens zu entziehen, das nach den Gesetzen des Ortes, von dem die Person flieht, oder die 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 können – nicht abschließend – folgende Dinge wichtige Gründe darstellen:

- (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 kann ein solcher wichtiger Grund etwa in folgenden Situationen bestehen:

- (a) Wenn der Mieter das Angebot des Eigentümers für einen neuen Mietvertrag oder eine Revision nicht annimmt;
- (b) Der Wunsch des Eigentümers, die Einheit für den persönlichen oder familiären Gebrauch oder für einen anderen Zweck als die Nutzung als Wohnmieteinheit zu nutzen; oder
- (c) Ein geschäftlicher oder wirtschaftlicher Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses (z. B. Verkauf der Immobilie, Renovierung der Wohnung, Wunsch des Eigentümers, die Wohnung zu einem höheren Mietpreis zu vermieten).

(4) Die Beispiele für andere wichtige Gründe in diesem Absatz setzen keine anderslautenden staatlichen oder lokalen Gesetze außer Kraft.

(5) Im Falle eines Eigentümers, der aufgrund einer Zwangsversteigerung während der Laufzeit des Mietvertrags unmittelbarer Rechtsnachfolger ist, stellt die Aufforderung an den Mieter, die Immobilie vor dem Verkauf zu räumen, keinen anderen wichtigen Grund dar, es sei denn, der Eigentümer kann das Mietverhältnis mit Wirkung zum Zeitpunkt der Übergabe der Einheit an den Eigentümer kündigen, wenn der Eigentümer:

- (a) Die Wohnung als Hauptwohnsitz nutzen wird; und
- (b) Dem Mieter mindestens 90 Tage vor dem Datum des Inkrafttretens der Kündigung einen Räumungsbescheid zugestellt hat. Diese Bestimmung berührt keine staatlichen oder lokalen Gesetze, die längere Fristen oder zusätzliche Schutzmaßnahmen für Mieter vorsehen.

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

- a. **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.
- b. **Kollision mit anderen Bestimmungen:** Im Falle eines Widerspruchs zwischen dieser Bestimmung und anderen Bestimmungen in Teil C des HAP-Vertrags hat diese Bestimmung Vorrang.
- c. **Auswirkung 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.
- d. **Definition:** Die in diesem Abschnitt verwendeten Begriffe „tatsächliche und unmittelbare Bedrohung“, „verbundene Person“, „teilen“, „Gewalt bei der Partnersuche“, „häusliche Gewalt“, „sexueller Übergriff“ und „Stalking“ sind in den HUD-Vorschriften unter 24 CFR Teil 5, Unterabschnitt L definiert. Die Begriffe „Haushalt“ und „andere Person unter der Kontrolle des Mieters“ sind unter 24 CFR Teil 5, Unterabschnitt A definiert.
- e. **VAWA-Hinweis und Bescheinigungsformular:** Die PHA übergibt dem Mieter die „Notice of Occupancy Rights unter VAWA“ (den Hinweis auf Mieterrechte unter dem VAWA) und das unter 24 CFR 5.2005(a)(1) und (2) beschriebene Bescheinigungsformular.
- f. **Schutz für Opfer von häuslicher Gewalt, Dating-Gewalt, sexuellen Übergriffen oder Stalking:**
 - (1) 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, wenn dies auf der Grundlage oder als direkte Folge der Tatsache geschieht, dass der Mieter ein Opfer von häuslicher Gewalt, Partnerschaftsgewalt, sexueller Nötigung oder Stalking ist oder war, sofern der Mieter ansonsten die Voraussetzungen für die Aufnahme, Unterstützung, Teilnahme oder Belegung erfüllt. 24 CFR 5.2005(b)(1).
 - (2) 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, sexueller Nötigung oder Stalking stehen und der Mieter oder eine mit dem Mieter verbundene Person das Opfer oder das drohende Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Nötigung oder Stalking ist. 24 CFR 5.2005(b)(2).
 - (3) 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 des Opfers oder des bedrohten Opfers gegen den Mietvertrag gewertet. Er kann auch nicht als ein anderer „triftiger Grund“ für die Beendigung des Miet-, Pacht- oder Nutzungsrechts eines solchen Opfers oder drohenden Opfers ausgelegt werden. 24 CFR 5.2005(c)(1) und (c)(2).

- g. **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, Gewalt bei Verabredungen, sexuellen Übergriffen 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).
- h. **Verstöße, die nicht auf häusliche Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuelle Übergriffe oder Stalking zurückzuführen sind:** Die Bestimmungen dieses Abschnitts sind nicht so auszulegen, dass sie eine ansonsten bestehende Befugnis des Vermieters zur Zwangsräumung oder der öffentlichen Wohnungsbehörde zur Beendigung der Unterstützung eines Mieters wegen eines Verstoßes einschränken, der nicht auf häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Nötigung oder Stalking gegenüber dem Mieter oder einer mit dem Mieter verbundenen Person beruht. Allerdings wird der Vermieter oder die PHA den Mieter, der ein Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Gewalt 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).
- i. **Tatsächliche und unmittelbare Bedrohungen:**
 - (1) 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, vorliegt, 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).
 - (2) 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).

j. **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 Notfallplan der PHA muss auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden und 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 droht;

Bei Transfers, bei denen der Mieter nicht als neuer Antragsteller betrachtet wird, muss die PHA sicherstellen, dass ein Antrag auf Notfalltransfer mindestens die zusätzliche Priorität erhält, die bereits für andere Arten von Notfalltransferanfragen vorgesehen ist. Für Übertragungen, bei denen der Mieter als neuer Antragsteller betrachtet wird, muss der Plan Richtlinien für die Unterstützung eines Mieters bei dieser Übertragung enthalten.

k. **Teilung:** Vorbehaltlich jeglicher Anforderungen an die Beendigung des Mietverhältnisses oder Verfahren, die durch Bundes-, Landes- oder lokales Recht vorgeschrieben sind, kann der Vermieter den Mietvertrag „teilen“, wenn ein Mitglied des Haushalts des Mieters in kriminelle Aktivitäten verwickelt ist, die in direktem Zusammenhang mit häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuellen Übergriffen oder Stalking stehen, oder dieses Haushaltsmitglied aus dem Mietvertrag ausschließen, unabhängig davon, ob dieses Haushaltsmitglied den Mietvertrag unterschrieben hat, um dieses Haushaltsmitglied zu räumen, zu entfernen oder seine Wohnrechte zu beenden, ohne das Opfer der kriminellen Aktivität, das ebenfalls ein Mieter oder rechtmäßiger Bewohner ist, zu räumen, zu entfernen oder anderweitig zu bestrafen. Eine solche Räumung, ein solcher Umzug, eine solche Beendigung des Belegungsrechts oder eine solche Beendigung der Unterstützung erfolgt in Übereinstimmung mit den Verfahren, die das Bundes-, Landes- und Kommunalrecht für die Beendigung von Mietverträgen oder die Beendigung der Unterstützung im Rahmen des Housing Choice Voucher-Programms vorschreibt. 24 CFR 5.2009(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:

- (1) Die Berechtigung für dasselbe Wohnungsbauprogramm festzustellen, unter dem der gekündigte oder vertriebene Mieter zum Zeitpunkt der Teilung des Mietvertrags Unterstützung erhielt;
- (2) Die Anspruchsberechtigung im Rahmen eines anderen abgedeckten Wohnungsbauprogramms nachweisen; oder
- (3) Eine alternative Unterkunft zu finden.

l. **Trennung der Familie:** Wenn die Trennung der Familie auf häusliche Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexuelle Übergriffe oder Stalking zurückzuführen ist, muss die PHA sicherstellen, dass das Opfer weiterhin Unterstützung erhält. 24 CFR 982.315.

m. **Umzug mit fortgesetzter Unterstützung:** Die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft darf die Unterstützung für eine Familie oder ein Familienmitglied, das unter Verletzung des Mietvertrags aus der Wohnung auszieht, weder mit noch ohne vorherige Benachrichtigung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft beenden, wenn ein solcher Umzug zum Schutz der Gesundheit oder Sicherheit eines Familienmitglieds erfolgt, das Opfer von häuslicher Gewalt, Gewalt bei der Partnersuche, sexueller Gewalt oder Stalking ist oder war; und die nach vernünftigem Ermessen glaubten, dass sie durch weitere Gewalt unmittelbar bedroht wären, wenn sie in der Wohneinheit blieben, oder wenn ein Familienmitglied Opfer eines sexuellen Übergriffs wurde, der sich in den 90 Kalendertagen vor dem Antrag der Familie auf Umzug in den Räumlichkeiten ereignet hat.

- (1) Der Umzug ist erforderlich, um die Gesundheit oder Sicherheit der Familie oder eines Familienmitglieds zu schützen, das Opfer von häuslicher Gewalt, Partnerschaftsgewalt, sexueller Nötigung oder Stalking ist oder war; und
- (2) 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 oder ihr ein unmittelbarer Schaden durch weitere Gewalt droht, wenn er oder sie in der Wohneinheit bleiben würde. 24 CFR 982.354.

n. **Vertraulichkeit.**

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.

10. Zwangsräumung durch Gerichtsverfahren

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

11. Mitteilung des Eigentümers über die Gründe

- a. 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.
- b. Der Eigentümer muss der PHA eine Kopie der Räumungsmittteilung des Eigentümers gleichzeitig mit der Benachrichtigung des Mieters zukommen lassen.
- c. 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.

12. Mietvertrag: Beziehung zum HAP-Vertrag

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

13. 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.

14. Auszug der Familie

Der Mieter muss die PHA und den Eigentümer benachrichtigen, bevor die Familie aus der Wohnung auszieht.

15. Kautio

- a. Der Eigentümer kann vom Mieter eine Kautio verlangen. (Die PHA kann dem Eigentümer jedoch untersagen, eine Kautio zu erheben, die über die marktüblichen Beträge hinausgeht oder über die Beträge hinausgeht, die der Eigentümer von nicht unterstützten Mietern verlangt. Eine solche von der PHA geforderte Einschränkung muss im HAP-Vertrag angegeben werden).
- b. Wenn die Familie aus der im Vertrag bezeichneten Einheit auszieht, kann der Eigentümer, vorbehaltlich der staatlichen und lokalen Gesetze, die Kautio, einschließlich der Zinsen auf die Kautio, als Ersatz für die vom Mieter nicht gezahlte Miete, für Schäden an der Wohnung oder für andere Beträge aufwenden, die der Mieter im Rahmen des Mietvertrags schuldet.
- c. Der Vermieter muss dem Mieter eine Liste aller Posten geben, die mit der Kautio 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 Kautio nicht ausreicht, um die Beträge zu decken, die der Mieter im Rahmen des Mietvertrags schuldet, kann der Eigentümer den Restbetrag vom Mieter einfordern.

16. 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.

17. Konflikt mit anderen Bestimmungen des Mietvertrags

- a. Die Bedingungen des Mietvertragszusatzes werden vom HUD in Übereinstimmung mit den Bundesgesetzen und -vorschriften als Bedingung für die Bundesunterstützung für den Mieter und seine Familie im Rahmen des Gutscheinprogramms 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.

18. Änderungen des Mietvertrags oder 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. In den folgenden Fällen wird die mieterbasierte Unterstützung nicht fortgesetzt, es sei denn, die PHA hat ein neues Mietverhältnis in Übereinstimmung mit den Programmanforderungen genehmigt und einen neuen HAP-Vertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen:
 - (1) Wenn es Änderungen in den Mietbedingungen gibt, die die Verantwortung des Mieters oder Eigentümers für Versorgungsleistungen oder Geräte regeln;
 - (2) Wenn es Änderungen in den Mietvertragsbestimmungen gibt, die die Laufzeit des Mietvertrags regeln;
 - (3) Wenn die Familie in eine neue Wohnung umzieht, auch wenn sich die Wohnung im selben Gebäude oder Komplex befindet.

- c. Die Zustimmung der PHA zum Mietvertrag und die Unterzeichnung eines neuen HAP-Vertrags sind für andere als die in Absatz b genannten vereinbarten Änderungen des Mietvertrags nicht erforderlich.
- d. Der Eigentümer muss die PHA mindestens sechzig Tage lang über jede Änderung der Höhe der Miete an den Eigentümer informieren bevor solche Änderungen in Kraft treten, und die Höhe der Miete an den Eigentümer nach einer solchen vereinbarten Änderung darf die angemessene Miete für die Einheit nicht überschreiten, die zuletzt von der PHA in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen festgelegt oder neu festgelegt wurde.

19. 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.

20. Definitionen

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

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 der mieterbasierten Programme nach Abschnitt 8 unterstützt werden.

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

HUD-Anforderungen. HUD-Anforderungen für das 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 erlassen.

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 Housing Choice Voucher-Programm 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.

Gutscheinprogramm. Das Housing Choice Voucher-Programm nach Abschnitt 8. Im Rahmen dieses Programms stellt das HUD einer PHA Mittel für Mietzuschüsse für berechtigte Familien zur Verfügung. Das Mietverhältnis im Rahmen des Mietvertrags wird mit Mietzuschüssen für ein Mietverhältnis im Rahmen des Gutscheinprogramms unterstützt.