

**Vertrag über die Zahlung von Wohngeld (HAP-Vertrag)
Mieterbasierte Unterstützung nach Abschnitt 8
Housing Choice Voucher-Programm**

**U.S. Department of Housing and
Urban Development**
Office of Public and Indian Housing

Teil A des HAP-Vertrags: Informationen zum Vertrag

(Um den Vertrag vorzubereiten, füllen Sie alle Vertragsinformationen in Teil A aus).

1. Inhalt des Vertrags

Dieser HAP-Vertrag besteht aus drei Teilen:

Teil A: Vertragsinformationen

Teil B: Hauptteil des Vertrags

Teil C: 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: \$ _____

Während der anfänglichen Mietdauer darf der Eigentümer die Miete nicht erhöhen.

7. Erste Wohngeldzahlung

Die Laufzeit des HAP-Vertrags beginnt am ersten Tag der anfänglichen Mietdauer. Zu Beginn der Laufzeit des HAP-Vertrags 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 in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen ändern.

8. Versorgungsleistungen und Geräte

Der Eigentümer muss die unten mit „O“ gekennzeichneten Versorgungsleistungen/Geräte bereitstellen oder bezahlen. Der Mieter stellt oder bezahlt die Versorgungseinrichtungen/Geräte, die unten mit einem „T“ gekennzeichnet sind. Sofern unten nicht anders angegeben, zahlt der Eigentümer für alle Nebenkosten und stellt Kühlschrank und Herd/Mikrowelle zur Verfügung.

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

Unterschriften

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; U.S.C. § 3729, 3802).

Öffentliche Wohnungsbaugesellschaft

Eigentümer

Gedruckter Name der PHA bzw. Name in Druckschrift

Gedruckter Name des Eigentümers bzw. Name in Druckschrift

Unterschrift

Unterschrift

Gedruckter Name und Titel des Unterzeichners bzw. Name und Titel in Druckschrift

Gedruckter Name und Titel des Unterzeichners bzw. Name und Titel in Druckschrift

Datum (MM/TT/JJJJ)

Datum (MM/TT/JJJJ)

Zahlungen sind postalisch zu leisten an:

Name

Adresse (Straße, Ort, Bundesland, Postleitzahl)

- (6) Der HAP-Vertrag endet automatisch beim Tod eines Einpersonenhaushalts, einschließlich Einpersonenhaushalten mit einer Haushaltshilfe.
- (7) Die PHA kann den HAP-Vertrag kündigen, wenn die PHA feststellt, dass die im Vertrag bezeichnete Einheit aufgrund einer Vergrößerung der Familie oder einer Änderung der Familienzusammensetzung keinen angemessenen Platz in Übereinstimmung mit den HQS bietet.
- (8) Wenn sich die Familie trennt, kann die PHA den HAP-Vertrag kündigen oder die Wohngeldzahlungen für die Familienmitglieder fortsetzen, die in der im Vertrag bezeichneten Einheit verbleiben.
- (9) Die PHA kann den HAP-Vertrag kündigen, wenn die PHA feststellt, dass die Wohnung nicht alle Anforderungen der HQS erfüllt, oder wenn sie feststellt, dass der Eigentümer den HAP-Vertrag anderweitig gebrochen hat.

5. Bereitstellung und Bezahlung von Versorgungsleistungen und Geräten

- a. Im Mietvertrag muss festgelegt werden, welche Versorgungsleistungen vom Eigentümer oder vom Mieter zu erbringen oder zu bezahlen sind.
- b. Im Mietvertrag muss festgelegt werden, welche Geräte vom Eigentümer oder vom Mieter zur Verfügung gestellt oder bezahlt werden müssen.
- c. Teil A des HAP-Vertrags legt fest, welche Versorgungsleistungen und Geräte vom Eigentümer oder vom Mieter bereitgestellt oder bezahlt werden müssen. Der Mietvertrag muss mit dem HAP-Vertrag vereinbar sein.

6. Miete an Eigentümer: Angemessene Miete

- a. Während der Laufzeit des HAP-Vertrags darf die Miete an den Eigentümer zu keinem Zeitpunkt die angemessene Miete für die im Vertrag bezeichnete Einheit übersteigen, die zuletzt von der PHA in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen festgelegt oder neu festgelegt wurde.
- b. Die PHA muss feststellen, ob die Miete an den Eigentümer im Vergleich zur Miete für andere vergleichbare, nicht geförderte Einheiten angemessen ist. Um diese Entscheidung zu treffen, muss die PHA Folgendes berücksichtigen:
 - (1) Lage, Qualität, Größe, Art der Einheit und Alter der im Vertrag bezeichneten Einheit; und
 - (2) Alle Annehmlichkeiten, Wohnungsdienstleistungen, Wartungsarbeiten und Versorgungsleistungen, die vom Eigentümer bereitgestellt und bezahlt werden.
- c. Die PHA muss die angemessene Miete bei Bedarf in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen neu festsetzen. Die PHA kann die angemessene Miete jederzeit neu festlegen.
- d. Während der Laufzeit des HAP-Vertrags darf die Miete an den Eigentümer nicht höher sein als die Miete, die der Eigentümer für vergleichbare nicht geförderte Einheiten in dem Gebäude verlangt. Der Eigentümer muss der PHA alle von der PHA angeforderten Informationen über die vom Eigentümer für andere Einheiten in den Räumlichkeiten oder anderswo erhobenen Mieten geben.

7. PHA-Zahlung an den Eigentümer

- a. Wenn bezahlt
 - (1) Während der Laufzeit des HAP-Vertrags muss die PHA monatliche Wohngeldzahlungen an den Eigentümer im Namen der Familie zu Beginn eines jeden Monats leisten.

- (2) Die PHA muss die Wohngeldzahlungen pünktlich an den Eigentümer auszahlen.
 - (3) Wenn die Wohngeldzahlungen nach den ersten beiden Kalendermonaten der HAP-Vertragslaufzeit nicht pünktlich gezahlt werden, zahlt die PHA dem Eigentümer Strafen, wenn alle der folgenden Umstände zutreffen: (i) Diese Strafen stehen im Einklang mit den allgemein anerkannten Praktiken und Gesetzen, die auf dem lokalen Wohnungsmarkt gelten und die Strafen für verspätete Mietzahlungen eines Mieters regeln; (ii) es ist die Praxis des Eigentümers, solche Strafen für geförderte und nicht geförderte Mieter zu erheben; und (iii) der Eigentümer erhebt solche Strafen auch gegen den Mieter für verspätete Zahlungen der Familienmiete an den Eigentümer. Die PHA ist jedoch nicht zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet, wenn das HUD feststellt, dass die verspätete Zahlung durch die PHA auf Faktoren zurückzuführen ist, die außerhalb der Kontrolle der PHA liegen. Darüber hinaus ist die PHA nicht zur Zahlung von Säumniszuschlägen verpflichtet, wenn die Wohngeldzahlungen durch die PHA verzögert oder verweigert werden, weil der Eigentümer gegen den HAP-Vertrag verstoßen hat (einschließlich einer der folgenden PHA-Rechtsmittel: Rückforderung von Überzahlungen, Aussetzung der Wohngeldzahlungen, Streichung oder Kürzung der Wohngeldzahlungen, Einstellung der Wohngeldzahlungen und Kündigung des Vertrags).
 - (4) Die Wohngeldzahlungen werden nur an den Eigentümer gezahlt, solange die Familie während der Laufzeit des HAP-Vertrags in der im Vertrag bezeichneten Einheit wohnt. Die PHA zahlt dem Eigentümer für keinen Monat nach dem Monat, in dem die Familie auszieht, eine Wohngeldzahlung.
- b. **Einhaltung des HAP-Vertrages durch den Eigentümer** Wenn der Eigentümer nicht alle Bestimmungen des HAP-Vertrages eingehalten hat, hat er keinen Anspruch auf Wohngeldzahlungen aus dem HAP-Vertrag.
- c. Betrag der PHA-Zahlung an den Eigentümer
- (1) Die Höhe der monatlichen PHA-Wohngeldzahlung an den Eigentümer wird von der PHA in Übereinstimmung mit den HUD-Anforderungen für ein Mietverhältnis im Rahmen des Gutscheinprogramms festgelegt.
 - (2) Die Höhe der PHA-Wohngeldzahlung kann sich während der Laufzeit des HAP-Vertrags gemäß den Anforderungen des HUD ändern. Die PHA muss die Familie und den Eigentümer über jede Änderung der Höhe der Wohngeldzahlung informieren.
 - (3) Die Wohngeldzahlung für den ersten Monat der HAP-Vertragslaufzeit wird für einen Teilmonat angerechnet.
- d. **Verwendung der Zahlung** Die monatliche Wohngeldzahlung wird mit der monatlichen Miete an den Eigentümer für die im Vertrag bezeichnete Einheit verrechnet.
- e. **Grenze der PHA-Zuständigkeit**
- (1) Die PHA ist nur für die Zahlung von Wohngeld an den Eigentümer gemäß dem HAP-Vertrag und den HUD-Anforderungen für ein Mietverhältnis im Rahmen des Gutscheinprogramms verantwortlich.
 - (2) Die PHA zahlt keinen Teil der Miete an den Eigentümer, der über die Wohngeldzahlung hinausgeht. Die PHA zahlt keine anderen Forderungen des Eigentümers gegenüber der Familie.

- f. **Überzahlung an den Eigentümer** Wenn die PHA feststellt, dass der Eigentümer keinen Anspruch auf die Wohngeldzahlung oder einen Teil davon hat, kann die PHA zusätzlich zu anderen Rechtsmitteln den Betrag der Überzahlung von allen Beträgen abziehen, die dem Eigentümer geschuldet werden (einschließlich der Beträge, die im Rahmen eines anderen Hilfevertrags nach Abschnitt 8 geschuldet werden).

8. Erklärung des Eigentümers

Während der Laufzeit dieses Vertrags bestätigt der Eigentümer, dass:

- a. Der Eigentümer die im Vertrag bezeichnete Einheit und die Räumlichkeiten in Übereinstimmung mit den HQS instandhält.
- b. Die im Vertrag bezeichnete Einheit an den Mieter vermietet wird, der Mietvertrag den Mietzusatz (Teil C des HAP-Vertrags) enthält und dem HAP-Vertrag und den Programmanforderungen entspricht, der Eigentümer der PHA den Mietvertrag vorgelegt hat, einschließlich aller Änderungen des Mietvertrags.
- c. Die Miete an den Eigentümer nicht die Mieten übersteigt, die der Eigentümer für vergleichbare nicht geförderte Wohnungen in dem Gebäude verlangt.
- d. Mit Ausnahme der Miete an den Eigentümer dieser während der Laufzeit des HAP-Vertrags keine Zahlungen oder andere Gegenleistungen (von der Familie, der PHA, HUD oder einer anderen öffentlichen oder privaten Quelle) für die Vermietung der im Vertrag bezeichneten Einheit erhalten hat und dies auch in Zukunft nicht tun wird.
- e. Die Familie weder Eigentümer ist noch ein Interesse an der im Vertrag bezeichneten Einheit hat.
- f. Nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers die Mitglieder der Familie in der im Vertrag bezeichneten Einheit wohnen und die Einheit der einzige Wohnsitz der Familie ist.
- g. Der Eigentümer (einschließlich eines Bauherrn oder einer anderen interessierten Partei) nicht der Elternteil, das Kind, der Großelternanteil, das Enkelkind, die Schwester oder der Bruder eines Familienmitglieds ist, es sei denn, die PHA hat festgestellt (und den Eigentümer und die Familie von dieser Feststellung in Kenntnis gesetzt), dass die Genehmigung der Vermietung der Einheit ungeachtet einer solchen Beziehung angemessene Vorkehrungen für ein Familienmitglied, das eine Person mit Behinderungen ist, bieten würde.

9. **Verbot der Diskriminierung.** In Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen zur Nichtdiskriminierung und Chancengleichheit, Statuten, Executive Orders und Vorschriften.

- a. Der Eigentümer darf im Zusammenhang mit dem HAP-Vertrag 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.
- b. Der Eigentümer muss mit der PHA und dem HUD bei der Durchführung von Überprüfungen der Chancengleichheit und der Untersuchung von Beschwerden im Zusammenhang mit dem HAP-Vertrag zusammenarbeiten.
- c. Violence Against Women Act (Gesetz gegen Gewalt an Frauen). Der Eigentümer muss das Gesetz gegen Gewalt an Frauen (Violence Against Women Act) in seiner geänderten Fassung und die Durchführungsbestimmungen des HUD (24 CFR Teil 5, Unterabschnitt L) sowie die Programmvorschriften einhalten.

10. Verstoß des Eigentümers gegen den HAP-Vertrag

- a. Jede der folgenden Handlungen des Eigentümers (einschließlich eines Auftraggebers oder einer anderen interessierten Partei) stellt einen Verstoß gegen den HAP-Vertrag durch den Eigentümer dar:
 - (1) Wenn der Eigentümer gegen eine Verpflichtung aus dem HAP-Vertrag verstoßen hat, einschließlich der Verpflichtung des Eigentümers, die Wohnung in Übereinstimmung mit den HQS zu halten.
 - (2) Wenn der Eigentümer gegen eine Verpflichtung aus einem anderen Vertrag über Wohngeldzahlungen nach Abschnitt 8 verstoßen hat.
 - (3) Wenn der Eigentümer Betrug, Bestechung oder andere korrupte oder kriminelle Handlungen im Zusammenhang mit einem Bundeswohnungsbauprogramm begangen hat.
 - (4) Bei Projekten mit vom HUD versicherten Hypotheken oder von HUD gewährten Darlehen, wenn der Eigentümer die Vorschriften für das anwendbare Hypothekenversicherungs- oder Darlehensprogramm, die Hypothek oder den Hypothekenbrief oder die Regulierungsvereinbarung nicht eingehalten hat; oder wenn der Eigentümer im Zusammenhang mit der Hypothek oder dem Darlehen Betrug, Bestechung oder eine andere korrupte oder kriminelle Handlung begangen hat.
 - (5) Wenn der Eigentümer in Drogen- oder Gewaltdelikte verwickelt ist.
- b. Wenn die PHA feststellt, dass ein Verstoß vorliegt, kann die PHA ihre Rechte und Rechtsmittel aus dem HAP-Vertrag oder andere verfügbare Rechte und Rechtsmittel für einen solchen Verstoß ausüben. Die PHA benachrichtigt den Eigentümer über diese Entscheidung und gibt ihm eine kurze Begründung. In der Mitteilung der PHA an den Eigentümer kann dieser aufgefordert werden, innerhalb einer in der Mitteilung festgelegten Frist Korrekturmaßnahmen zu ergreifen, die von der PHA überprüft oder festgelegt werden.
- c. Zu den Rechten und Rechtsmitteln der PHA bei Verstößen des Eigentümers gegen den HAP-Vertrag gehören die Rückforderung überzahlter Beträge, die Aussetzung der Wohngeldzahlungen, die Kürzung oder sonstige Reduzierung der Wohngeldzahlungen, die Einstellung der Wohngeldzahlungen und die Kündigung des HAP-Vertrags.
- d. Die PHA kann durch eine gerichtliche Anordnung oder Klage zusätzlichen Rechtsschutz beantragen und erwirken, einschließlich spezieller Leistungen, anderer Unterlassungsansprüche oder Schadensersatzforderungen.
- e. Auch wenn die Familie weiterhin in der im Vertrag bezeichneten Einheit wohnt, kann die PHA alle Rechte und Rechtsmittel bei Verletzung des HAP-Vertrags durch den Eigentümer ausüben.
- f. Die Ausübung oder Nichtausübung von Rechten oder Rechtsmitteln durch die PHA aufgrund von Verstößen des Eigentümers gegen den HAP-Vertrag ist kein Verzicht auf das Recht, dieses oder ein anderes Recht oder Rechtsmittel jederzeit auszuüben.

11. Zugang zu Räumlichkeiten und Aufzeichnungen des Eigentümers durch die PHA und das HUD

- a. Der Eigentümer muss alle für den HAP-Vertrag relevanten Informationen zur Verfügung stellen, die die PHA oder HUD vernünftigerweise verlangen können.
- b. Die PHA, das HUD und der Comptroller General der Vereinigten Staaten haben uneingeschränkten und freien Zugang zu der im Vertrag bezeichneten Einheit und den Räumlichkeiten sowie zu allen Konten und anderen Aufzeichnungen des Eigentümers, die für den HAP-Vertrag relevant sind, einschließlich des Rechts, die Aufzeichnungen zu prüfen oder zu auditieren und Kopien anzufertigen.
- c. Der Eigentümer muss diesen Zugang zu computergestützten oder anderen elektronischen Aufzeichnungen und zu allen Computern, Geräten oder Einrichtungen, die solche Aufzeichnungen enthalten, gewähren und alle Informationen oder Unterstützung bereitstellen, die für den Zugang zu den Aufzeichnungen erforderlich sind.

12. Ausschluss von Rechten Dritter

- a. Die Familie ist keine Partei oder Drittbegünstigte von Teil B des HAP-Vertrags. Die Familie kann keine Bestimmung von Teil B durchsetzen und kann keine Rechte oder Rechtsmittel gegen den Eigentümer oder die PHA gemäß Teil B geltend machen.
- b. Der Mieter oder die PHA können den Mietzusatz (Teil C des HAP-Vertrags) gegenüber dem Eigentümer durchsetzen und alle Rechte oder Rechtsmittel gegen den Eigentümer aus dem Mietzusatz geltend machen.
- c. Das PHA übernimmt keine Verantwortung für Verletzungen oder Haftung gegenüber Personen, die infolge von Handlungen oder Unterlassungen des Eigentümers im Zusammenhang mit der Verwaltung der im Vertrag bezeichneten Einheit oder der Räumlichkeiten oder mit der Umsetzung des HAP-Vertrags oder infolge anderer Handlungen oder Unterlassungen des Eigentümers verletzt wurden.
- d. Der Eigentümer ist nicht der Beauftragte der PHA, und der HAP-Vertrag begründet oder berührt keine Beziehung zwischen der PHA und einem Kreditgeber des Eigentümers oder Lieferanten, Angestellten, Auftragnehmern oder Unterauftragnehmern, die vom Eigentümer im Zusammenhang mit der Verwaltung der im Vertrag bezeichneten Einheit oder der Räumlichkeiten oder mit der Umsetzung des HAP-Vertrags eingesetzt werden.

13. Interessenkonflikt

- a. „Betroffene Person“ bezeichnet eine natürliche oder juristische Person, die zu einer der folgenden Gruppen gehört:
 - (1) Jedes derzeitige oder ehemalige Mitglied oder Amtsträger der PHA (mit Ausnahme eines PHA-Beauftragten, der an dem Programm teilnimmt);
 - (2) Jeder Angestellte der PHA oder jeder Auftragnehmer, Unterauftragnehmer oder Vertreter der PHA, der Richtlinien formuliert oder Entscheidungen in Bezug auf das Programm beeinflusst;
 - (3) Jeder öffentliche Beamte, jedes Mitglied eines Regierungsorgans oder ein staatlicher oder lokaler Gesetzgeber, der Funktionen oder Verantwortlichkeiten in Bezug auf das Programm ausübt; oder
 - (4) Jedes Mitglied des Kongresses der Vereinigten Staaten.

- b. Eine betroffene Person darf kein direktes oder indirektes Interesse an dem HAP-Vertrag oder an Leistungen oder Zahlungen aus dem Vertrag haben (einschließlich des Interesses eines unmittelbaren Familienmitglieds einer solchen versicherten Person), solange diese Person eine betroffene Person ist oder während eines Jahres danach.
- c. „Unmittelbarer Familienangehöriger“ ist der Ehepartner, Elternteil (einschließlich Stiefelternteil), Kind (einschließlich Stiefkind), Großelternanteil, Enkel, Schwester oder Bruder (einschließlich Stiefschwester oder Stiefbruder) einer versicherten Person.
- d. Der Eigentümer bestätigt und ist dafür verantwortlich, dass keine Person oder Organisation bei Abschluss des HAP-Vertrags oder zu irgendeinem Zeitpunkt während der Laufzeit des HAP-Vertrags ein verbotenes Interesse hat oder haben wird.
- e. Wenn ein verbotenes Interesse vorliegt, muss der Eigentümer dieses Interesse unverzüglich und vollständig gegenüber der PHA und HUD offenlegen.
- f. Das Verbot von Interessenkonflikten gemäß diesem Abschnitt kann von der HUD-Außenstelle aus gutem Grund aufgehoben werden.
- g. Kein Mitglied oder Delegierter des Kongresses der Vereinigten Staaten und kein ortsansässiger Kommissar wird zu irgendeinem Anteil oder Teil des HAP-Vertrags oder zu irgendwelchen Vorteilen, die sich daraus ergeben könnten, zugelassen.

14. Abtretung des HAP-Vertrags

- a. Der Eigentümer darf den HAP-Vertrag nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der PHA an einen neuen Eigentümer abtreten.
- b. Wenn der Eigentümer die Zustimmung der PHA zur Abtretung des HAP-Vertrags an einen neuen Eigentümer beantragt, muss der Eigentümer alle von der PHA geforderten Informationen über die vorgeschlagene Abtretung vorlegen.
- c. Der HAP-Vertrag darf nicht an einen neuen Eigentümer übertragen werden, der gemäß den HUD-Bestimmungen (siehe 24 Code of Federal Regulations Part 24) ausgeschlossen oder suspendiert ist oder dem die Teilnahme eingeschränkt verweigert wurde.
- d. Der HAP-Vertrag darf nicht auf einen neuen Eigentümer übertragen werden, wenn das HUD eine solche Übertragung untersagt hat, weil:
 - (1) Die Bundesregierung ein Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren gegen den Eigentümer oder den vorgeschlagenen neuen Eigentümer wegen Verletzung des Fair Housing Act oder anderer Bundesvorschriften zur Chancengleichheit eingeleitet hat und ein solches Verfahren anhängig ist; oder
 - (2) Ein Gericht oder eine Verwaltungsbehörde festgestellt hat, dass der Eigentümer oder der vorgeschlagene neue Eigentümer gegen den Fair Housing Act oder andere Bundesvorschriften zur Chancengleichheit verstoßen hat.
- e. Der HAP-Vertrag darf nicht auf einen neuen Eigentümer übertragen werden, wenn der neue Eigentümer (einschließlich eines Bauherrn oder einer anderen interessierten Partei) ein Elternteil, Kind, Großelternanteil, Enkel, Schwester oder Bruder eines Familienmitglieds ist, es sei denn, die PHA hat festgestellt (und die Familie von dieser Feststellung in Kenntnis gesetzt), dass die Genehmigung der Übertragung ungeachtet einer solchen Beziehung angemessene Vorkehrungen für ein Familienmitglied, das eine Person mit Behinderungen ist, bieten würde.

Die PHA kann die Genehmigung zur Abtretung des HAP-Vertrags verweigern, wenn der Eigentümer oder der vorgeschlagene neue Eigentümer (einschließlich eines Auftraggebers oder einer anderen interessierten Partei):

Gegen Verpflichtungen aus einem Vertrag über Wohngeldzahlungen gemäß Abschnitt 8 verstoßen hat;

Betrug, Bestechung oder eine andere korrupte oder kriminelle Handlung im Zusammenhang mit einem Bundeswohnungsbauprogramm begangen hat;

Sich an Drogen- oder Gewaltkriminalität beteiligt hat;

In der Vergangenheit oder aktuell die HQS für Einheiten, die im Rahmen der Programme für Mieter nach Abschnitt 8 vermietet werden, oder die geltenden Wohnstandards für Einheiten, die mit projektbezogener Unterstützung nach Abschnitt 8 vermietet werden, oder für Einheiten, die im Rahmen eines anderen Bundeswohnungsbauprogramms vermietet werden, nicht eingehalten hat;

In der Vergangenheit oder in der Praxis das Mietverhältnis von Mietern, die im Rahmen eines staatlich geförderten Wohnungsbauprogramms unterstützt werden, nicht gekündigt hat, weil der Mieter, ein Mitglied des Haushalts, ein Gast oder eine andere Person, die unter der Kontrolle eines Mitglieds des Haushalts steht, eine Aktivität begangen hat, die

Das Recht auf friedliche Nutzung der Räumlichkeiten durch andere Bewohner bedroht;

Die Gesundheit oder Sicherheit anderer Bewohner, der Angestellten der PHA, der Angestellten des Eigentümers oder anderer Personen, die mit der Verwaltung der Wohnung betraut sind, bedroht;

Die Gesundheit oder Sicherheit von Personen, die sich in unmittelbarer Nähe des Räumlichkeiten aufhalten, oder das Recht der Bewohner auf friedliche Nutzung der Räumlichkeiten bedroht; oder

Drogenbezogene Kriminalität oder Gewaltkriminalität begeht;

In der Vergangenheit oder in der Praxis Einheiten vermietet hat, die nicht den staatlichen oder örtlichen Wohnvorschriften entsprechen; oder

(7) keine bundesstaatlichen oder lokalen Immobiliensteuern, Bußgelder oder Veranlagungen bezahlt hat.

g. Der neue Eigentümer muss sich bereit erklären, den HAP-Vertrag zu akzeptieren und einzuhalten. Die Vereinbarung muss schriftlich und in einer für die PHA akzeptablen Form erfolgen. Der neue Eigentümer muss der PHA eine Kopie des ausgefertigten Vertrags übergeben.

15. Zwangsvollstreckung. Im Falle einer Zwangsvollstreckung übernimmt der unmittelbare Rechtsnachfolger der Immobilie im Rahmen der Zwangsvollstreckung diese vorbehaltlich des Mietvertrags zwischen dem früheren Eigentümer und dem Mieter sowie des HAP-Vertrags zwischen dem früheren Eigentümer und der PHA für die bewohnte Einheit. Diese Bestimmung berührt keine staatlichen oder lokalen Gesetze, die längere Fristen oder andere zusätzliche Schutzmaßnahmen für Mieter vorsehen.

16. Schriftliche Mitteilungen Alle Mitteilungen der PHA oder des Eigentümers im Zusammenhang mit diesem Vertrag müssen schriftlich erfolgen.

Gesamte Vereinbarung: Interpretation

Der HAP-Vertrag enthält die gesamte Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der PHA.

b. Der HAP-Vertrag wird in Übereinstimmung mit allen gesetzlichen Anforderungen und mit allen HUD-Anforderungen, einschließlich der HUD-Programmvorschriften unter 24 Code of Federal Regulations (48 CFR) 101-11.6.

Teil C des HAP-Vertrags: Nachtrag zum Mietvertrag

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 Wohnungen in dem Räumlichkeiten 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 anfänglichen 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, bedroht oder das Recht auf friedliche Nutzung ihrer Wohnungen gefährdet;
 - (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 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 under 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 Zwangsäumung 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 Zwangsäumung oder die Beendigung der Unterstützung erfolgen soll, nicht strengerer 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 Zwangsäumung 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 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.

- 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 vernünftigen Ermessens 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 der Wohnung ereignet hat, muss jedoch nicht glauben, dass ihm bei einem Verbleib in der Wohnung weiterer Schaden droht. 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

- (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.

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 staatlicher und lokaler Gesetze, die Kautio, einschließlich etwaiger Zinsen auf die Kautio, 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 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. 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 Genehmigung der PHA für den Mietvertrag und die Unterzeichnung eines neuen HAP-Vertrags sind nicht erforderlich für vereinbarte Änderungen des Mietvertrags, die nicht in Absatz b aufgeführt sind.
- d. Der Eigentümer muss die PHA mindestens sechzig Tage vor Inkrafttreten solcher Änderungen über die Höhe der Miete an den Eigentümer informieren, 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.