

Wichtige Informationen für Mieter, die Unterstützung durch das HUD erhalten, zur Aussetzung von Räumungen durch die CDC

November 2020



Dieses Flugblatt wurde durch das Office of Public and Indian Housing (PIH, Büro für öffentlichen und Ureinwohner-Wohnbau) und das U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD, Ministerium für Wohnungsbau und Stadtentwicklung der Vereinigten Staaten) entwickelt, um Ihnen dabei zu helfen, zu verstehen, was die Anordnung der CDC für durch das HUD unterstützte Mieter bedeutet, die Mieter in einem der folgenden PIH-Programme sind: Housing Choice Voucher (HCV, Wohngutschein)-Programm, sozialer Wohnungsbau und Programm zur moderaten Wiedereingliederung (Mod Rehab) nach Section 8. Wenn Sie ein Mieter in einem PIH-Programm sind, nehmen Sie bitte Kontakt mit Ihrem Vermieter oder Ihrer Behörde für sozialen Wohnungsbau (Public Housing Agency, PHA) auf, um mehr über dieses Flugblatt oder die Anordnung der CDC zu erfahren. Besuchen Sie auch die CDC-Webseite unter: <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html>.

Was ist die Aussetzung von Räumungen durch die CDC?

- Die Zentren für Krankheitskontrolle und -prävention (CDC, Centers for Disease Control and Prevention) haben eine Anordnung herausgegeben, die sich „Zeitweilige Aussetzung der Räumung von Wohnungen zur Verhinderung einer weiteren Ausbreitung von COVID-19“ nennt. **Diese Anordnung setzt zeitweilig Räumungen von Mietern aus, die mit ihrer Miete im Rückstand sind und die Voraussetzungen dafür erfüllen. Dies gilt für den Zeitraum vom 4. September 2020 bis zum 31. Dezember 2020.**

Welche Schritte muss ich erledigen, damit ich vor einer Räumung wegen Mietrückstands geschützt bin?

- **Schritt 1:** Wenn Sie bei Ihrem Vermieter oder Ihrer PHA in Zahlungsverzug sind und Ihnen zwischen dem 4. September 2020 und dem 31. Dezember 2020 eine Räumung droht, **müssen** Sie alle sieben Voraussetzungen der CDC-Erklärung erfüllen, die hier verfügbar ist:
 - **Englische Version:** <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf>
 - **Übersetzte Versionen:** https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/covid_19_resources/resident_declaration_form-other_languages
- **Schritt 2:** Wenn Sie alle sieben Voraussetzungen in der CDC-Erklärung erfüllen, müssen Sie die Erklärung unterzeichnen und datieren.
- **Schritt 3:** Händigen Sie Ihrer PHA oder Ihrem Vermieter ein unterzeichnetes/datiertes Exemplar der Erklärung aus.

Schritt 1: Sie müssen zunächst alle sieben Voraussetzungen in der CDC-Erklärung erfüllen. Diese sind:

- 1. Sie sind aufgrund verringerten Haushaltseinkommens oder außergewöhnlicher Gesundheitsausgaben nicht in der Lage, Ihre Miete vollständig zu bezahlen;**
 - **Tipp!** Als Teilnehmer am sozialen Wohnungsbau und Gutscheinempfänger wird Ihre Miete **immer** angepasst, um den Einkommensrückgang zu berücksichtigen, wenn Sie Ihrer PHA die Veränderung Ihres Einkommens mitteilen. Bitte nehmen Sie so schnell wie möglich Kontakt mit Ihrer PHA auf, um Ihr aktuelles Einkommen zu überprüfen und um Ihre Miete so anzupassen, dass sie die Änderung widerspiegelt.
- 2. Sie bemühen sich nach besten Kräften, um rechtzeitige Teilzahlungen zu leisten, die der vollständigen Zahlung so nahe kommen, wie es die Umstände erlauben.**
- 3. Sie haben sich nach besten Kräften bemüht, um alle staatlichen Hilfen zu erhalten, die verfügbar sind.**
 - **Tipp!** Sie könnten Ihre derzeitige Teilnahme an einem Miet-Hilfsprogramm berücksichtigen, um festzustellen, ob Sie sich nach besten Kräften um staatliche Hilfe bemüht haben. Teilnehmer am sozialen Wohnungsbau und Gutscheinempfänger können zudem berücksichtigen, ob sie mit der PHA über eine Überprüfung ihres aktuellen Einkommens und über eine Anpassung der Miete entsprechend des geänderten Einkommens gesprochen haben.
- 4. Sie erfüllen eine der folgenden Voraussetzungen: (1) Sie gehen davon aus, im Jahr 2020 weniger als 99.000 USD (oder 198.000 USD bei gemeinsamer Veranlagung) zu verdienen, oder (2) Sie mussten dem IRS (Steuerbehörde) gegenüber kein Einkommen offenlegen, oder (3) Sie erhielten einen Unterstützungsscheck nach dem CARES-Gesetz.**
 - **Tipp!** Die Unterstützungszahlung in Höhe von (ggf. mehr als) 1.200 USD wird in Ihrer Einkommensberechnung nicht berücksichtigt. Wenn Sie keine Unterstützungszahlung erhalten haben, besuchen Sie bitte diese Webseite, um den Status Ihrer Zahlung zu prüfen und um ein einfaches Formular auszufüllen: <https://www.irs.gov/coronavirus/get-my-payment>
- 5. Wenn Ihre Wohnung geräumt würde, würden Sie wahrscheinlich obdachlos werden oder in ein Obdachlosenheim oder in eine neue Wohnung ziehen, die von anderen Menschen bewohnt wird, die auf engem Raum leben.**
- 6. Sie sind sich bewusst, dass Sie für die Zahlung unbezahlter Miete verantwortlich sind, dass Ihnen für unbezahlte Miete Gebühren in Rechnung gestellt werden können und dass Sie sich weiterhin an die Bedingungen Ihres Mietvertrags halten müssen.**
- 7. Sie sind sich bewusst, dass Sie nach Ablauf der Anordnung der CDC am 31. Dezember 2020 einer Räumung ausgesetzt sein könnten, wenn Sie mit der Miete oder Gebühren im Rückstand sind.**

Schritt 2: Wenn Sie alle der sieben Voraussetzungen in Schritt 1 erfüllen, unterzeichnen und datieren Sie die Erklärung.

- Jeder Erwachsene, der im Miet-, Pacht- oder Wohnungsvertrag aufgeführt ist und die in Schritt 1 genannten Voraussetzungen erfüllt, sollte die Erklärung unterzeichnen. Unter bestimmten Umständen, z. B. wenn Einzelpersonen eine gemeinsame Steuererklärung einreichen, kann es angebracht sein, dass ein Haushaltsmitglied im Namen anderer Mitbewohner eine ausgefertigte Erklärung zu dem fraglichen Miet-, Pacht- oder Wohnungsvertrag abgibt. Sie können die über den folgenden Link verfügbare Erklärung der CDC verwenden: <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf>.

Schritt 3: Händigen Sie Ihrem Vermieter oder Ihrer PHA ein unterzeichnetes Exemplar der Erklärung aus.

- **Wichtig!** Wenn Sie die Erklärung nicht unterzeichnen und Ihrem Vermieter oder Ihrer PHA vorlegen, kann es passieren, dass Sie zwischen dem 4. September 2020 und dem 31. Dezember 2020 wegen nicht gezahlter Miete zur Räumung aufgefordert werden. Die Erklärung setzt jedoch unter Strafandrohung des Meineids voraus, dass Sie wahrheitsgemäße Angaben machen. Das bedeutet, dass sämtliche falschen oder irreführenden Aussagen oder Auslassungen zu straf- und zivilrechtlichen Klagen auf Geldstrafen, Schadensersatz oder Haftstrafen führen können, daher **stellen Sie bitte sicher, dass Sie ALLE Voraussetzungen in Schritt 1 erfüllen, bevor Sie die Erklärung unterzeichnen.**
- Wenn eine Räumung wegen Mietrückständen vor dem 4. September veranlasst, aber noch nicht durchgesetzt wurde, können Sie die Erklärung weiterhin unterzeichnen und Ihrem Vermieter oder Ihrer PHA vorlegen, um eine Räumung zu verhindern.
- Wenn möglich, schicken Sie die Erklärung per E-Mail oder mittels einer anderen Methode, mit der Sie den Versand belegen können. Sie können beispielsweise auch ein Einschreiben mit Rückschein (certified mail with a return receipt) beim U. S. Postal Service abgeben. Bewahren Sie auch ein Exemplar Ihrer unterzeichneten Erklärung(en) für Ihre Unterlagen auf zusammen mit Datum und Uhrzeit des Zeitpunkts, an dem Sie sie an Ihren Vermieter oder Ihre PHA verschickt haben oder des Zeitpunkts, an dem diese die Erklärung(en) erhalten haben.
- Als Gutscheinempfänger können Sie die Erklärung auch Ihrer PHA und Ihrem Vermieter vorlegen.

Bitte beachten Sie:

- Wenn Sie in der Lage sind, Ihre Miete ganz oder teilweise zu zahlen, müssen Sie das weiterhin tun.
- Die Aussetzung von Räumungen in der Anordnung der CDC unterscheidet sich von der nunmehr ausgelaufenen Aussetzung von Räumungen nach dem CARES-Gesetz.¹ Die Aussetzung von Räumungen nach dem CARES-Gesetz lief am 24. Juli 2020 aus. Die größten Unterschiede zwischen den beiden liegen darin, dass laut Anordnung der CDC: (1) Mieter eine Erklärung über die Erfüllung aller sieben Voraussetzungen unterzeichnen müssen, um vor einer Räumung wegen Mietrückstands geschützt zu sein, und dass (2) Mietern wegen ihrer nicht gezahlten Miete Verspätungszuschläge, Strafzahlungen und andere Gebühren auferlegt werden können.
- Ihnen steht möglicherweise weitergehender Schutz zur Verfügung, wenn Ihr Bundesstaat, Ihre Gemeinde oder die zuständige Behörde Ihrer Gebietskörperschaft eine längere oder weitergehende Aussetzung von Räumungen angeordnet hat, die denselben oder einen weitergehenden Schutz der öffentlichen Gesundheit bietet als die in der CDC-Verordnung aufgeführten Anforderungen.
- Sie müssen weiterhin alle anderen Bedingungen Ihres Mietvertrags und die Regeln Ihres Wohnorts befolgen. Mieter können weiterhin einer Räumung wegen strafbarer Handlungen, anderer Handlungen oder Verstößen gegen den Mietvertrag unterliegen.

Tipps zum Kontakt mit Ihrem Vermieter oder Ihrer PHA:

Wenn Sie Probleme damit haben, die Miete zu zahlen, oder diese nicht länger zahlen können, nehmen Sie direkt Kontakt mit Ihrem Vermieter auf, um Ihre Möglichkeiten zu besprechen. In finanziell schwierigen Zeiten hat möglicherweise auch Ihr Vermieter mit Problemen zu kämpfen. Versuchen Sie, deutlich und ruhig mit ihm zu kommunizieren. Hier sind einige Tipps, die für das Gespräch mit Ihrem Vermieter hilfreich sein können:

- Sprechen Sie offen über Ihre Situation. Wenn Sie von COVID-19 oder anderen Schwierigkeiten betroffen sind, teilen Sie mit, wie sich das auf Ihr Einkommen ausgewirkt hat. Als Teilnehmer am sozialen Wohnungsbau und Gutscheinempfänger sollten Sie so schnell wie möglich mit Ihrer PHA Kontakt aufnehmen, um Ihr aktuelles Einkommen zu überprüfen und um Ihre Mietzahlung anzupassen.
- Ziehen Sie es in Erwägung, alle Ressourcen und Unterstützungsmöglichkeiten zu erwähnen, die Sie gefunden haben.
- Erklären Sie, was ein Verlust der Wohnung für Ihre Familie bedeuten würde.
- Fragen Sie nach einer Zahlungsmöglichkeit.
- Bewahren Sie alle E-Mails und schriftlichen Konversationen auf und machen Sie sich Notizen, wenn Sie am Telefon oder persönlich miteinander gesprochen haben.

¹ Verabschiedet in Section 4024 des Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act von 2020 "CARES Act" (Public Law 116-136).