

Beschwerdeverfahren für Mehrfamilienhäuser | FAQ

Definition einer Beschwerde

Bei der Beschreibung des Beschwerdeverfahrens für Antragsteller oder Mieter des USDA Rural Development [landwirtschaftliche und ländliche Entwicklung der Union Solidarity and Development Association] wird eine Beschwerde als „Beschwerde - oder ein starkes Gefühl - dass Sie ungerecht behandelt wurden“ definiert.

Übersicht über das Beschwerdeverfahren

Wir glauben, dass der beste Weg, Beschwerden zu lösen, ein informelles Treffen zwischen Antragstellern oder Mietern und dem Immobilieneigentümer ist. Wir ermutigen Eigentümer und Mieter, zu versuchen, eine für beide Seiten zufriedenstellende Lösung des Problems zu finden.

F: Was sind Beschwerdeverfahren und warum wurden sie eingerichtet?

Antwort: Beschwerdeverfahren sollen sicherstellen, dass es einen fairen Prozess zur Behandlung von Bedenken von Antragstellern oder Mietern gibt, und eine faire Behandlung gewährleisten, wenn eine Handlung oder Unterlassung eines Eigentümers – einschließlich aller Personen, die für einen Eigentümer handeln sollen – sich nachteilig auf Antragsteller oder Mieter eines Mehrfamilienhauses auswirkt die vom USDA Rural Development finanziert werden.

F: Für wen gelten Beschwerdeverfahren?

Antwort: Jeder Antragsteller oder Mieter kann mit Hilfe dieser Verfahren eine Beschwerde einreichen.

F: Für welche Arten von Situationen gelten Beschwerdeverfahren?

Antwort:

1. Versäumnis, die Räumlichkeiten instand zu halten, um den Zugang zu angemessenem, sicherem, hygienischem und erschwinglichem

Wohnraum zu gewährleisten

2. Verstoß des Eigentümers gegen Mietbestimmungen oder Belegungsregeln
3. Änderung der Miet- und Belegungsregeln
4. Mietänderungen, die nicht vom USDA Rural Development genehmigt wurden
5. Verweigerung der Belegung
6. Andere nachteilige Maßnahmen, die dazu führen, dass einem Antragsteller oder Mieter Leistungen verweigert, erheblich gekürzt oder gekündigt werden
7. Beschwerden wegen unfairer Behandlung aufgrund einer Behinderung.

F. Für welche Arten von Situationen gelten Beschwerdeverfahren NICHT?

Antwort:

1. Vom USDA Rural Development genehmigte Mietänderungen
2. Beschwerden im Zusammenhang mit Diskriminierung
3. Mehrfamilienhäuser, in denen eine Mietervereinigung besteht und die Vereinigung und der Eigentümer sich auf eine alternative Methode zur Beilegung von Beschwerden geeinigt haben.
4. Änderungen der Belegungsregeln oder anderer betrieblicher oder verwaltungstechnischer Praktiken, die vom USDA Rural Development vorgeschrieben sind und die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den Bestimmungen des Mietvertrags ordnungsgemäß angekündigt wurden
5. Verstöße gegen den Mietvertrag, die zur Kündigung des Mietverhältnisses und Räumung führen würden
6. Streitigkeiten zwischen Mietern, an denen der Grundstückseigentümer nicht beteiligt ist

USDA ist ein Kreditgeber, Anbieter und Arbeitgeber, der

7. Verdrängung oder andere nachteilige Maßnahmen gegen einen Mieter aufgrund der Darlehensvorauszahlung des Eigentümers an das USDA Rural Development

F: Wie reiche ich eine Beschwerde ein?

Antwort:

1. Der Antragsteller oder Mieter hat dem Eigentümer jede Beschwerde gegen eine Mitteilung innerhalb von 10 Kalendertagen nach einer nachteiligen Maßnahme oder nach Erhalt einer Mitteilung über die Absicht, eine nachteilige Maßnahme zu ergreifen, schriftlich mitzuteilen.
2. Die Eigentümer müssen den Mietern anbieten, sich innerhalb von 10 Kalendertagen nach Eingang der Beschwerde mit ihnen zu einer Sitzung zu treffen, um diese zu besprechen.
3. Wird die Beschwerde nicht zur Zufriedenheit des Antragstellers oder Mieters gelöst, muss der Eigentümer eine Zusammenfassung des Problems verfassen und sie dem Antragsteller oder Mieter sowie dem USDA Rural Development innerhalb von 10 Kalendertagen vorlegen. Die Zusammenfassung muss Folgendes erläutern:
 - a. Position des Eigentümers
 - b. Position des Antragstellers oder Mieters
 - c. Ergebnis der Sitzung
4. Der Antragsteller oder Mieter kann auch beim USDA Rural Development eine Zusammenfassung vorlegen (siehe regionale Kontakte unten).

F: Wie läuft das Verfahren ab, wenn die Beschwerde während des Treffens nicht gelöst wird und eine Anhörung erforderlich ist?

Antwort:

1. Ein Antrag auf Anhörung muss innerhalb von 10 Kalendertagen nach Erhalt der informellen Sitzungsberichts beim

Grundstückseigentümer eingereicht werden.

2. Es erfolgt die Auswahl eines Anhörungsbeauftragten, eines Anhörungsgremiums oder eines ständigen Anhörungsgremiums
3. Es folgt eine Prüfung der Unterlagen
4. Die Anhörung wird angesetzt
5. Handelt es sich bei einer Beschwerde um eine vom USDA RD nicht genehmigte Mieterhöhung oder um ein Szenario, in dem der Eigentümer angeblich die Immobilie nicht in angemessener, sicherer und hygienischer Weise instand gehalten hat, kann die Miete auf ein Treuhandkonto eingezahlt werden (vorausgesetzt, die Mietzahlungen des Mieters sind ansonsten aktuell).

F: Was passiert, wenn eine Anhörung nicht innerhalb der erforderlichen Frist beantragt wird?

Antwort: Wenn der Antragsteller oder Mieter nicht innerhalb der vorgesehenen Frist eine Anhörung beantragt, ist die Entscheidung des Eigentümers über die Beschwerde endgültig.

F: Was passiert bei der Anhörung?

Antwort:

1. Die Anhörung findet vor einem Anhörungsbeauftragten oder einem Anhörungsgremium statt, bei dem Beweise aufgenommen werden.
2. Die Anhörung muss sowohl für den Antragsteller oder Mieter als auch für den Eigentümer grundlegende Garantien für ein ordnungsgemäßes Verfahren bieten
3. Der Antragsteller bzw. Mieter muss den Nachweis erbringen, dass er Anspruch auf den beantragten Rechtsschutz hat. Der Eigentümer muss Beweise vorlegen, die die Grundlage für Maßnahmen oder Unterlassungen belegen und die Gründe für die Beschwerde darlegen.
4. Der Anhörungsbeauftragte oder das Anhörungsgremium muss verlangen, dass sich der Eigentümer, der Antragsteller oder Antragsteller, sein Rechtsbeistand und andere Teilnehmer oder Zuschauer ordnungsgemäß

USDA ist ein Kreditgeber, Anbieter und Arbeitgeber, der Chancengleichheit bietet.

verhalten.

5. Wenn eine Partei oder ihr Vertreter bei einer geplanten Anhörung nicht erscheint, kann der Anhörungsbeauftragte oder das Anhörungsgremium die Anhörung um höchstens fünf Tage vertagen oder feststellen, dass die abwesende Partei auf ihr Recht auf eine Anhörung verzichtet hat. Wenn festgestellt wird, dass die abwesende Partei auf ihre Rechte verzichtet hat, entscheidet der Anhörungsbeauftragte oder das Gremium über die Beschwerde. Die Feststellung ist sowohl dem Antragsteller bzw. Mieter als auch dem Eigentümer schriftlich mitzuteilen.

F: Was passiert mit der Entscheidung?

Antwort:

1. Der Anhörungsbeauftragte oder das Gremium ist befugt, die Entscheidung eines Eigentümers zu bekräftigen oder aufzuheben.
2. Der Anhörungsbeauftragte oder das Gremium muss innerhalb von 10 Kalendertagen nach der Anhörung eine schriftliche Entscheidung vorbereiten. Die Entscheidung wird erst nach 10 Kalendertagen wirksam, um dem USDA RD Zeit eine Überprüfung zu geben.
3. Der Anhörungsbeauftragte oder das Gremium muss Kopien der Entscheidung an den Antragsteller oder Mieter, den Eigentümer und USDA RD senden.
4. Die Entscheidung ist bindend, es sei denn, die Parteien der Anhörung werden innerhalb von 10 Kalendertagen von USDA RD darüber informiert, dass die Entscheidung nicht den landesweiten Bundesvorschriften entspricht.
5. Nach Erhalt einer schriftlichen Benachrichtigung des Anhörungsbeauftragten oder des Gremiums müssen der Eigentümer und der Mieter die in der Entscheidung genannten Maßnahmen ergreifen bzw. unterlassen.

Mitteilung über unerwünschte Maßnahmen
Der Eigentümer muss Antragsteller oder Mieter schriftlich über alle geplanten Maßnahmen informieren, die nachteilige Folgen haben könnten.

Beispiele hierfür sind Zutrittsverweigerung, Änderungen der Belegungsordnung oder des Mietvertrags. Die schriftliche Mitteilung muss konkrete Gründe für die vorgeschlagene Maßnahme enthalten und Antragsteller oder Mieter außerdem auf das Recht hinweisen, innerhalb von 10 Kalendertagen nach dem Datum der Mitteilung auf die Mitteilung zu antworten, sowie auf das Recht, eine Anhörung zu beantragen. Mehrfamilienhäuser in Gegenden mit nicht englischsprachigen Antragstellern oder Mietern müssen Mitteilungen auf Englisch **und** in der überwiegenden Mehrheit der nicht-englischen Sprachen versenden.

F: Ich habe noch Fragen. Wer kann mir helfen?

Antwort: Sie können eine E-Mail an die USDA RD Multifamily Housing je nach Region per E-Mail senden. Geben Sie unbedingt Ihre Kontaktdaten, den Namen der Immobilie und den Standort an.

Nordostregion

MFHFODNortheast@usda.gov

(CT, DE, MA, MD, ME, NH, NJ, NY, PA, RI, VA, VT, WV)

Region Mittlerer Westen

MFHFODMidwest@usda.gov

(IA, IL, IN, KS, MI, MN, MO, ND, NE, OH, SD, WI)

Südliche Region

MFHFODSouth@usda.gov

(AL, AR, FL, GA, KY, LA, MS, NC, OK, PR, SC, TN, TX, VI)

Westliche Region

MFHFODWest@usda.gov

(AK, AZ, CA, CO, HI, ID, MT, NM, NV, OR, UT, WA, WY)