Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Vom 5. April 1987 (Stand 1. Januar 2025)

In Ausführung von Art. 36 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland[1)]

vom Volke angenommen am 5. April 1987[2)]

1. Kantonale Bewilligungsgründe

Art. 1 Sozialer Wohnungsbau

[1] Der Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück dem sozialen Wohnungsbau (nach kantonalem Recht und ohne Bundeshilfe) in Orten dient, die unter Wohnungsnot leiden, oder wenn sich auf dem Grundstück solche neuerstellten Wohnbauten befinden.

Art. 2 * Gleichstellung der Geschlechter

[1] Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nicht etwas anderes ergibt.

Art. 3 Zweitwohnung

[1] Der Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück einer natürlichen Person als Zweitwohnung dient an einem Ort, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält, solange diese andauern.

1) SR 211.412.41
2) B vom 9. Juni 1986, 197; GRP 1986/87, 306

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 4 Ferienwohnung und Wohneinheit in einem Aparthotel
1. Grundsatz *

[1] Der Erwerb kann im Rahmen des kantonalen Kontingentes bewilligt werden, wenn das Grundstück einer natürlichen Person als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Aparthotel in Orten gemäss Artikel 9 Absatz 3 BewG[3)] dient.

[2] Die Regierung bestimmt die Orte, die des Erwerbs von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern. Der Entscheid der Regierung ist endgültig. *

2. … *

Art. 5 2. Aus Gesamtüberbauungen

[1] Der Erwerb von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in einem Aparthotel gemäss Artikel 4 dieses Gesetzes ist im Rahmen von Stockwerkeigentum oder einer anderen Gesamtheit mehrerer Wohnungen schweizerischer Veräusserer zugelassen. *

[2] … *

Art. 6 * 3. Einzelobjekte
a) Ferienwohnungen schweizerischer Veräusserer

[1] Der Erwerb einer einzelnen Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel von einem schweizerischen Veräusserer ist zugelassen.

[2] Wenn die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, Einschränkungen gemäss Artikel 8 Litera b eingeführt hat, wird ein solcher Erwerb nur aus wichtigen Gründen zugelassen.

Art. 7 * b) Ferienwohnungen von Personen im Ausland (Zweithandwohnungen)

[1] Der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel von einer anderen Person im Ausland ist zugelassen.

[2] Wenn die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, Einschränkungen gemäss Artikel 8 Litera b eingeführt hat, muss die Unverkäuflichkeit zu den Gestehungskosten an eine nicht bewilligungspflichtige Person nachgewiesen werden.

3) SR 211.412.41

3. Beschränkungen der Gemeinden

Art. 8 Allgemeine Beschränkungen

[1] Die Gemeinden können den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels einschränken, indem sie insbesondere:

a) eine Bewilligungssperre einführen;
b) * für den Erwerb aus einer Gesamtheit von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels eine Quote einführen;
c) den Erwerb auf neu zu erstellende Objekte beschränken;
d) * den Erwerb einzelner Ferienwohnungen nach Artikel 6 ausschliessen.

Art. 9 Weitergehende Beschränkungen

[1] Die Gemeinden können den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels insbesondere im Sinne von Artikel 13 Absatz 1 Litera d und e BewG[4)] weitergehend einschränken oder sich von der Liste der Orte gemäss Artikel 9 Absatz 3 BewG[5)] streichen lassen.

4. Kontingentierung

Art. 10 * Kontingentsverteilung

[1] Die Regierung legt jährlich in Berücksichtigung der Gemeindebeschlüsse endgültig fest, in welcher Weise das kantonale Bewilligungskontingent zugeteilt wird.

Art. 11 Ausschluss eines Rechtsanspruchs

[1] Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Zuteilung aus dem kantonalen Kontingent. Vorbehalten bleiben Härtefälle nach Bundesrecht.

Art. 12 Verfall von Grundsatzbewilligungen

[1] Zusicherungen von Bewilligungen an Veräusserer (Grundsatzbewilligungen) werden auf vier Jahre befristet. Aus wichtigen Gründen kann die Bewilligungsbehörde diese Frist erstrecken.

4) SR 211.412.41
5) SR 211.412.41

5. Behörden

Art. 13 Bewilligungsbehörde

[1] Bewilligungsbehörde ist das Amt für Grundbuch und Handelsregister.

Art. 14 Beschwerdeberechtigte Behörde

[1] Die Regierung bezeichnet das beschwerdeberechtigte Departement.

Art. 15 Beschwerdeinstanz

[1] Beschwerdeinstanz ist das Obergericht. *****

6. Verfahren

Art. 16 Gesuchseinreichung

[1] Gesuche um Erteilung einer Bewilligung sind schriftlich und begründet bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

Art. 17 Abklärungen

[1] Die Bewilligungsbehörde hat nach Eingang des Gesuches alle erforderlichen Abklärungen zu treffen.

Art. 18 * Kosten

[1] Für Entscheide, für andere Amtshandlungen, Expertisen und dergleichen werden Kosten im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes[6)] erhoben.

Art. 19 Statistik

[1] Die Grundbuchämter liefern der Bewilligungsbehörde zuhanden des Bundesamtes für Justiz die zur Führung und Veröffentlichung einer Statistik notwendigen Angaben.

[6)] BR 370.100

7. Schlussbestimmungen

Art. 20 Erlass der Beschränkungen nach Gemeinderecht

[1] Das Verfahren zur Einführung von Beschränkungen im Sinne von Artikel 8 und Artikel 9 dieses Gesetzes richtet sich nach dem Gemeinderecht. Diese Beschränkungen sind der Bewilligungsbehörde mitzuteilen.

[2] Einschränkungen der Gemeinden gemäss kantonaler Vollziehungsverordnung vom 21. November 1984 zum BewG[7)] bleiben in Kraft.

Art. 21 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts[8)]

[1] Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1988 in Kraft. Es ersetzt die grossrätliche Vollziehungsverordnung vom 21. November 1984[9)] zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

7) SR 211.412.41
8) Mit Beschluss vom 18. Juni 1987 hat der Bundesrat dieses Einführungsgesetz genehmigt.
9) AGS 1984, 1368

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
05.04.1987	01.01.1988	Erlass	Erstfassung	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 2	totalrevidiert	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 4	Titel geändert	-
26.11.2000	01.01.2001	Titel 2.	aufgehoben	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 5 Abs. 1	geändert	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 5 Abs. 2	aufgehoben	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 6	totalrevidiert	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 7	totalrevidiert	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 8 Abs. 1, b)	geändert	-
26.11.2000	01.01.2001	Art. 8 Abs. 1, d)	geändert	-
31.08.2006	01.01.2007	Art. 4 Abs. 2	geändert	2006, 3312
31.08.2006	01.01.2007	Art. 10	totalrevidiert	2006, 3313
31.08.2006	01.01.2007	Art. 18	totalrevidiert	2006, 3313
14.06.2022	01.01.2025	Art. 15 Abs. 1	geändert	2023-008

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	05.04.1987	01.01.1988	Erstfassung	-
Art. 2	26.11.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
Art. 4	26.11.2000	01.01.2001	Titel geändert	-
Art. 4 Abs. 2	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3312
Titel 2.	26.11.2000	01.01.2001	aufgehoben	-
Art. 5 Abs. 1	26.11.2000	01.01.2001	geändert	-
Art. 5 Abs. 2	26.11.2000	01.01.2001	aufgehoben	-
Art. 6	26.11.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
Art. 7	26.11.2000	01.01.2001	totalrevidiert	-
Art. 8 Abs. 1, b)	26.11.2000	01.01.2001	geändert	-
Art. 8 Abs. 1, d)	26.11.2000	01.01.2001	geändert	-
Art. 10	31.08.2006	01.01.2007	totalrevidiert	2006, 3313
Art. 15 Abs. 1	14.06.2022	01.01.2025	geändert	2023-008
Art. 18	31.08.2006	01.01.2007	totalrevidiert	2006, 3313