



Sitzung vom

4. Februar 2025

Mitgeteilt den

5. Februar 2025

Protokoll Nr.

62/2025

**Bestimmung der Fremdenverkehrsgemeinden und Kontingentsverteilung pro
2025 für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland
Genehmigung**

1. Bestimmung der Fremdenverkehrsgemeinden

Gemäss Art. 9 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller, BewG; SR 211.412.41) bestimmen die Kantone die Orte, die des Erwerbs von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Aparthotels (nachfolgend Feriengrundstücke) durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern. Die Kantone sind grundsätzlich frei, diese Orte zu bestimmen (Botschaft des Bundesrats zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 28. Mai 2003; BBI 2003, 4367).

Nach Art. 4 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EGzBewG; BR 217.600) bestimmt die Regierung, welche Gemeinden als Fremdenverkehrsorte im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BewG gelten. Weitere Vorgaben enthält das kantonale Recht nicht. Im Tourismuskanton Graubünden gelten grundsätzlich alle Gemeinden als Fremdenverkehrsorte im Sinn der genannten Bestimmung.

Aufgrund von Art. 13 Abs. 2 BewG in Verbindung mit Art. 8 EGzBewG liegt es weiter in der Kompetenz der Gemeinden, den Erwerb von Feriengrundstücken durch Personen im Ausland für ihr Gemeindegebiet gesetzlich einzuschränken oder auszuschliessen. Die Gemeinden werden jeweils mittels Publikation im Amtsblatt aufgefordert, ihre für das folgende Jahr geltende Regelung mitzuteilen. Ohne Mitteilung gilt die bisherige Regelung. Diejenigen Gemeinden, welche über keine gesetzlichen Grundlagen zur Regelung des Erwerbs von Feriengrundstücken durch Personen im

Ausland verfügen oder diesen gesetzlich ausgeschlossen haben, werden nicht als Orte im Sinn von Art. 9 Abs. 3 BewG in dem diesem Regierungsbeschluss angehängten Verzeichnis aufgeführt.

2. Kontingentsverteilung 2025

Gemäss Art. 11 BewG bestimmt der Bundesrat die jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen. Für das Jahr 2025 wurden dem Kanton Graubünden unverändert 290 Kontingente zugeteilt. Gestützt auf Art. 9 Abs. 3 der Verordnung zum BewG (BewV; SR 211.412.411) können zudem die 279 im Vorjahr nicht gebrauchten Kontingentseinheiten auf das laufende Jahr übertragen werden.

Die Regierung hat gemäss Art. 10 EGzBewG in Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen der Gemeinden festzulegen, in welcher Weise diese Kontingente entsprechend dem Zweck von Art. 9 Abs. 3 BewG, namentlich zur Förderung des Fremdenverkehrs, zu verteilen sind.

Gestützt auf diese Bestimmungen reservierte die Regierung jeweils eine Anzahl Kontingente für den Erwerb von Feriengrundstücken aus Gesamtüberbauungen, für den Erwerb von Einzelobjekten sowie für einzelne weitere der Kontingentspflicht unterliegende Tatbestände. Bewirtschaftete Wohnungen wurden priorisiert.

Auf eine entsprechende Regelung der Kontingentszuteilung für das Jahr 2025 kann aufgrund der Tatsache, dass die dem Kanton zugeteilten Kontingente seit Jahren nicht mehr ausgeschöpft wurden und sich diesbezüglich (u. a. auch wegen der Zweitwohnungsgesetzgebung) keine Änderung abzeichnet, verzichtet werden.

Die Bewilligungserteilung nach Art. 5 EGzBewG (Gesamtüberbauung) setzt nach wie vor voraus, dass im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung eine Baubewilligung vorliegt, die nicht älter als zehn Jahre ist (B 6/1999-2000 461). Beim Umbau bestehender Gesamtüberbauungen wird der Verkauf an Personen im Ausland bewilligt, wenn die Investitionen den Neuwert des bestehenden Gebäudes übersteigen.

Sollten die zur Verfügung stehenden Kontingente wider Erwarten nicht ausreichen, kann die Zuteilung weiterer Kontingente aus dem beim Bund eingerichteten Pool nicht ausgeschöpfter Kontingente anderer Kantone nach Art. 9 Abs. 4 BewV beantragt werden; genügen diese Kontingente nicht, sind die weiteren Gesuche zur Kontingentierung im Jahre 2026 zurückzustellen.

Auf Antrag des Departements für Volkswirtschaft und Soziales

beschliesst die Regierung:

1. Die im Anhang aufgeführten Gemeinden gelten als Orte im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BewG.
2. Auf eine besondere Regelung der Kontingentszuteilung für das Jahr 2025 wird verzichtet.
3. Die Bewilligungserteilung nach Art. 5 EGzBewG setzt voraus, dass im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung eine Baubewilligung vorliegt, die nicht älter als zehn Jahre ist. Umbauten sind Neubauten gleichgestellt, wenn die Investition den Neuwert der bestehenden Baute übersteigt.
4. Die in den Gemeinden gültigen Regelungen für den Erwerb von Feriengrundstücken aus Gesamtüberbauungen sowie von Einzelobjekten sind im Anhang zu diesem Beschluss enthalten. Diese Bestimmungen behalten in der Regel für die Dauer des vorliegenden Beschlusses ihre Gültigkeit.

5. Mitteilung an die Standeskanzlei, an das Grundbuchinspektorat und Handelsregister und an das Departement für Volkswirtschaft und Soziales zur Publikation im Kantonsamtsblatt.



Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcus Caduff".

Marcus Caduff

Namens der Regierung

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniel Spadin".

Daniel Spadin