

---

# Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet

Vom 5. Oktober 1984 (Stand 1. Januar 2016)

---

Gestützt auf Art. 15 des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet<sup>1)</sup>

vom Grossen Rat erlassen am 5. Oktober 1984<sup>2)</sup>

## 1. Bau, Erneuerung und Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum

### 1.1. BAU VON PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGEN

#### 1.1.1. Bürgschaft

##### **Art. 1** Art

<sup>1)</sup> Die Bürgschaft wird in der Regel als einfache Bürgschaft gemäss Artikel 495 des Schweizerischen Obligationenrechtes<sup>3)</sup> errichtet.

##### **Art. 2** Umfang und Dauer

<sup>1)</sup> Bei Wohnbauvorhaben kann der Kanton das investierte Fremdkapital bis zu höchstens 35 Prozent der Anlagekosten verbürgen.

<sup>2)</sup> Die Bürgschaft wird nur für Nachgangshypotheiken gewährt, wobei die Gesamtbelastung durch Hypotheiken 95 Prozent der Anlagekosten nicht übersteigen darf.

<sup>3)</sup> Die Verbürgung setzt voraus, dass die Gemeinde oder Dritte sich verpflichten, einen allfälligen Verlust aus der Bürgschaft von 70 Prozent zu übernehmen. \*

---

<sup>1)</sup> BR [950.250](#)

<sup>2)</sup> B vom 18. Juni 1984, 331; GRP 1984/85, 469

<sup>3)</sup> SR [220](#)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

<sup>4</sup> Der Zinssatz der verbürgten Nachgangshypotheken darf nicht höher sein als derjenige der Graubündner Kantonalbank.

<sup>5</sup> Die Gewährung von Bürgschaften wird von Amortisationsverpflichtungen abhängig gemacht. Spätestens 25 Jahre nach der Zusicherung fällt die Bürgschaft dahin.

### **Art. 3** Voraussetzungen, Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die allgemeinen Voraussetzungen sowie die Einkommens- und Vermögensgrenze für die Gewährung von Bürgschaften richten sich nach den Bestimmungen über Darlehen.

<sup>2</sup> Bauträger von Mietwohnungen sind an keine Einkommens- und Vermögensgrenzen gebunden.

### *1.1.2. Darlehen*

#### **Art. 4** Art

<sup>1</sup> Bei den Darlehen handelt es sich um rückzahlungspflichtige, zinslose Leistungen.

#### **Art. 5 \*** Anspruchsberechtigter Personenkreis

<sup>1</sup> Die Darlehen werden ausgerichtet für Wohnungen von Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen.

#### **Art. 6** Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Darlehen bestehen in der Ausrichtung jährlicher Beiträge zur Senkung der Eigentümerlasten auf anfangs 5 Prozent der Anlagekosten. Sie vermindern sich entsprechend einer alle zwei Jahre vorzunehmenden Mietzinserhöhung um 6 Prozent.

<sup>2</sup> Anstelle von eigenen Darlehen kann der Kanton zusammen mit den Gemeinden die Verzinsung der Grundverbilligung des Bundes übernehmen.

<sup>3</sup> Die Leistungen werden in der Regel eingestellt, wenn

- a) die Einkommens- oder Vermögensgrenze überschritten wird;
- b) die kostendeckende Miete erreicht ist;
- c) der Landesindex der Konsumentenpreise seit Bezug der ersten Leistung um mehr als 40 Prozent zugenommen hat.

#### **Art. 7** Rückzahlung

<sup>1</sup> Ab dem dritten Jahr seit Einstellung der Darlehen sind diese innert längstens 15 Jahren zu amortisieren.

<sup>2</sup> Für vorübergehende Sistierungen erlässt die Regierung die notwendigen Bestimmungen.

**Art. 8 \*** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Darlehensbeiträge werden gewährt, soweit das steuerbare Einkommen nach direkter Bundessteuer aller Bewohner 50 000 Franken nicht übersteigt und das Reinvermögen nicht höher ist als 144 000 Franken. \*

<sup>2</sup> Für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind und für jede andere Person, mit Ausnahme des Ehegatten, der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners, für welche die Familie aufkommt, erhöht sich die zulässige Einkommensgrenze um 2500 Franken und die zulässige Vermögensgrenze um 16 900 Franken. \*

<sup>3</sup> Das Einkommen und das Vermögen von volljährigen Kindern bis zum 25. Altersjahr, die in Gemeinschaft mit den Eltern leben, bleiben unberücksichtigt.

<sup>4</sup> Betagten, Invaliden und Pflegebedürftigen wird 1/20 des die zulässige Grenze übersteigenden Vermögens als Einkommen angerechnet.

<sup>5</sup> Die Regierung passt die Ansätze gemäss Absatz 1 und 2 veränderten Verhältnissen an und kann in Härtefällen von der Einkommens- und Vermögensgrenze abweichen.

*1.1.3. Zusatzbeiträge*

**Art. 9** Art

<sup>1</sup> Bei den Zusatzbeiträgen handelt es sich um nicht rückzahlungspflichtige Leistungen, die in Ergänzung zu den Darlehen ausgerichtet werden.

**Art. 10** Anspruchsberechtigter Personenkreis \*

<sup>1</sup> Für die Gewährung von Zusatzbeiträgen gelten die Voraussetzungen gemäss Artikel 5.

**Art. 11** Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Zusatzbeiträge bestehen in der Ausrichtung eines jährlich gleichbleibenden Betrages von 1 Prozent der beitragsberechtigten Anlagekosten.

<sup>2</sup> Sie werden während 10 Jahren ausgerichtet. \*

**Art. 12 \*** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Zusatzbeiträge werden gewährt, soweit das steuerbare Einkommen nach direkter Bundessteuer aller Bewohner 50 000 Franken nicht übersteigt und das Reinvermögen nicht höher ist als 144 000 Franken. \*

<sup>2</sup> Im Übrigen finden die Bestimmungen gemäss Artikel 8 Anwendung.

## 1.2. ERNEUERUNG BESTEHENDER WOHNUNGEN

### **Art. 13** Art, Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Hilfeleistung besteht in der Verbürgung von Nachgangshypotheken und der Gewährung von Darlehen und Zusatzbeiträgen gemäss den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

### **Art. 14** Voraussetzungen

<sup>1</sup> Die Leistungen werden nur für wesentliche wertvermehrende Aufwendungen ausgerichtet. Unterhalts- und Reparaturarbeiten sind nicht beitragsberechtigt.

<sup>2</sup> Die Gesamtkosten dürfen die Kosten vergleichbarer neuer Wohnungen nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten die Voraussetzungen gemäss Artikel 5.

### **Art. 15** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Einkommens- und Vermögensgrenze richtet sich nach den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

### **Art. 16** Wohnhygienische Sanierungen

<sup>1</sup> Ausserhalb des Berggebietes im Sinne des landwirtschaftlichen Produktionskatasters können Beiträge an die Zu- und Ableitung von Wasser und den Einbau sanitärer Installationen ausgerichtet werden.

<sup>2</sup> Für den Beitragssatz von Kanton und Gemeinden, die Einkommens- und Vermögensgrenze sowie die übrigen Voraussetzungen sind die Bestimmungen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten massgebend.

## 1.3. ERWERB VON WOHNUNGS- UND HAUSEIGENTUM

### **Art. 17** Art, Umfang und Dauer

<sup>1</sup> Die Hilfeleistung besteht in der Verbürgung von Nachgangshypotheken und der Gewährung von Darlehen und Zusatzbeiträgen gemäss den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

### **Art. 18** Voraussetzungen

<sup>1</sup> Der Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum wird gefördert, soweit er dem eigenen Bedarf natürlicher Personen dient und ein Eigenkapital von mindestens 5 Prozent der Anlagekosten ausgewiesen wird.

<sup>2</sup> Im übrigen gelten die Voraussetzungen gemäss Artikel 5.

**Art. 19** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Einkommens- und Vermögensgrenze richtet sich nach den Bestimmungen über den Bau von preisgünstigen Wohnungen.

<sup>2</sup> Die Leistungen werden nur erbracht, wenn die Finanzierbarkeit ausgewiesen ist.

## 1.4. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

**Art. 20** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Leistungen für den Bau, die Erneuerung und den Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum im Sinne dieses 1. Abschnittes werden nur ausgerichtet, wenn keine Beiträge gemäss den Bestimmungen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet<sup>4)</sup> ausgelöst werden können.

**Art. 21** Finanzierung Kanton

<sup>1</sup> Der Aufwand des Kantons für die Wohnbauförderung darf zusätzlich zu den Mitteln für die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet jährlich 1,8 Mio. Franken nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Für Nachgangshypotheken dürfen jährlich Bürgschaften bis zu 5 Mio. Franken eingegangen werden.

**Art. 22** Beteiligung der Gemeinde oder Dritter

<sup>1</sup> Voraussetzung für Beitragsleistungen des Kantons ist, dass die Gemeinde die Leistungen im Sinne dieser Verordnung vorbehaltlich bestehender Vereinbarungen zu 70 Prozent übernimmt. Der Beitrag Dritter wird durch die Regierung bestimmt. Dieser Absatz gilt nicht für Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet. \*

<sup>2</sup> Für wohngyienische Sanierungen gelten die Bestimmungen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet. \*

**Art. 23** Bauliche Anforderungen

<sup>1</sup> Die Leistungen werden nur ausgerichtet:

- a) für zweckmässige, nach wirtschaftlichen Grundsätzen und bewährten Erkenntnissen der Bautechnik ausgeführte Wohnungen;
- b) für Wohnungen, deren Wohnfläche ein bestimmtes Mindestmass erreicht und die Ausstattung bestimmte Mindestanforderungen erfüllt.

---

<sup>4)</sup> Art. 31 ff.

### **Art. 24** Weitere Voraussetzungen

<sup>1</sup> Die Gewährung von Leistungen setzt voraus, dass

- a) die vorgesehenen Kapitalverzinsungen nicht höher sind als die jeweiligen Ansätze der Graubündner Kantonalbank;
- b) die Erstellungskosten ein bestimmtes Mass nicht überschreiten;
- c) die Landkosten nicht übersetzt sind;
- d) die Eigentümerlasten unter Ausschluss der Verzinsung des Eigenkapitals in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen.

### **Art. 25** Prioritäten

<sup>1</sup> Die Regierung strebt eine Zusammenarbeit mit den Geldinstituten zur Schaffung von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, wie Bausparmodelle und verbilligte Hypothekarzinsätze, an. Wohnbauten mit günstigen Finanzierungsmöglichkeiten werden bevorzugt.

<sup>2</sup> Bei der Gewährung von Leistungen ist für eine angemessene, den Bedürfnissen entsprechende regionale Verteilung zu sorgen.

### **Art. 26** Mietzinsfestlegung

<sup>1</sup> Wohnungen, an die gestützt auf diese Bestimmungen Leistungen ausgerichtet werden, unterliegen während der Dauer der Hilfemassnahmen der amtlichen Mietzinsfestlegung durch die kantonale Amtsstelle.

<sup>2</sup> Bei der Mietzinsfestlegung sind die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals und die Kosten für Unterhalt, Verwaltung, Abgaben, Grundsteuern und Amortisation zu berücksichtigen.

### **Art. 27** Überprüfung

<sup>1</sup> Die Beitragsberechtigung wird periodisch überprüft. Sie erfolgt unter Mitarbeit der Gemeinden durch die kantonale Amtsstelle.

<sup>2</sup> Sind die für die Zusicherung der Darlehens- und Zusatzbeiträge massgebenden Voraussetzungen und Bedingungen nicht mehr erfüllt, so ist die weitere Ausrichtung der Beiträge ganz oder teilweise zu streichen.

<sup>3</sup> Wird die massgebliche Einkommens- oder Vermögensgrenze überschritten, sind die Leistungen auf den nächstmöglichen Kündigungstermin einzustellen.

<sup>4</sup> Zu Unrecht bezogene Darlehens- und Zusatzbeiträge sind sofort nach Feststellung des ungerechtfertigten Bezugs mit 5 Prozent Zins zurückzufordern. Das Rückforderungsrecht verjährt innert 10 Jahren seit der Ausrichtung.

### **Art. 28** Zweckerhaltung

<sup>1</sup> Die mit der Wohnbauhilfe verbilligten Mietwohnungen dürfen während 25 Jahren nur für Wohnzwecke im Rahmen der in der Beitragsverfugung enthaltenen Bedingungen verwendet werden.

**Art. 29**      Kaufs- und Vorkaufsrecht

<sup>1</sup> Die Ausübung des Kaufs- und Vorkaufsrechts im Sinne von Artikel 9 des Gesetzes<sup>5)</sup> verfügt die Regierung.

**Art. 30**      Zuständigkeit und Verfahren

<sup>1</sup> Wer für ein Bauvorhaben oder den Erwerb eines Objektes Leistungen beansprucht, hat bei der zuständigen kantonalen Amtsstelle ein Gesuch mit Finanzierungsausweis einzureichen. Nach Abklärung der Voraussetzungen entscheidet die Regierung.

<sup>2</sup> Der Gesuchsteller hat innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt der Beitragszusicherung der kantonalen Amtsstelle schriftlich mitzuteilen, ob er die an die Zusicherung geknüpften Verpflichtungen übernimmt. Die Annahme hat vorbehaltlos zu erfolgen.

<sup>3</sup> Übernimmt der Gesuchsteller die an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen nicht fristgerecht, so fällt die getroffene Verfügung dahin. Die zuständige kantonale Amtsstelle kann die Frist gemäss Absatz 2 nötigenfalls erstrecken.

## **2. Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet**

**Art. 31 \***      Beitragsansatz

<sup>1</sup> Der Kantonsbeitrag beträgt zusammen mit dem Beitrag der Gemeinde, in welcher die Verbesserung ausgeführt wird, 50 Prozent der anrechenbaren Kosten. Die zuständige Bewilligungsinstanz setzt die anrechenbaren Kosten nach dem Ausmass der vorgesehenen Massnahmen, der Finanzlage des Gesuchstellers und den im kantonalen Budget bereitgestellten Mitteln fest.

**Art. 32 \***      ...

**Art. 33**      Verfahren

<sup>1</sup> Gesuche sind beim zuständigen Amt einzureichen. \*

**Art. 34 \***      ...

## **3. Ausführungsbestimmungen, Inkrafttreten**

**Art. 35**      Ausführungsbestimmungen

<sup>1</sup> Die Regierung erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen<sup>6)</sup>.

---

<sup>5)</sup> BR [950.250](#)

<sup>6)</sup> BR [950.270](#)

### **Art. 36** Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt zusammen mit dem Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet in Kraft.<sup>7)</sup>

<sup>2</sup> Ihr widersprechende Erlasse gelten als aufgehoben.

### **Art. 37** Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet des Kantons Graubünden vom 23. Februar 1971<sup>8)</sup> aufgehoben.

---

<sup>7)</sup> Gesetz mit RB 2868/85 auf den 1. Januar 1986 in Kraft gesetzt.

<sup>8)</sup> AGS 1971, 76



## Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
05.10.1984	01.01.1986	Erlass	Erstfassung	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 5	totalrevidiert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 8	totalrevidiert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 10	Titel geändert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 11 Abs. 2	geändert	-
02.10.1991	01.01.1991	Art. 12	totalrevidiert	-
16.11.1993	16.11.1993	Art. 8 Abs. 1	geändert	-
16.11.1993	16.11.1993	Art. 12 Abs. 1	geändert	-
06.12.2006	01.04.2007	Art. 8 Abs. 2	geändert	2007, 1029
18.04.2007	01.01.2008	Art. 31	totalrevidiert	-
18.04.2007	01.01.2008	Art. 32 Abs. 1	geändert	-
18.04.2007	01.01.2008	Art. 34	aufgehoben	-
18.11.2014	01.01.2016	Art. 2 Abs. 3	geändert	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 22 Abs. 1	geändert	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 22 Abs. 2	eingefügt	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 32	aufgehoben	2014-029
18.11.2014	01.01.2016	Art. 33 Abs. 1	geändert	2014-029

## Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	05.10.1984	01.01.1986	Erstfassung	-
Art. 2 Abs. 3	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-029
Art. 5	02.10.1991	01.01.1991	totalrevidiert	-
Art. 8	02.10.1991	01.01.1991	totalrevidiert	-
Art. 8 Abs. 1	16.11.1993	16.11.1993	geändert	-
Art. 8 Abs. 2	06.12.2006	01.04.2007	geändert	2007, 1029
Art. 10	02.10.1991	01.01.1991	Titel geändert	-
Art. 11 Abs. 2	02.10.1991	01.01.1991	geändert	-
Art. 12	02.10.1991	01.01.1991	totalrevidiert	-
Art. 12 Abs. 1	16.11.1993	16.11.1993	geändert	-
Art. 22 Abs. 1	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-029
Art. 22 Abs. 2	18.11.2014	01.01.2016	eingefügt	2014-029
Art. 31	18.04.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
Art. 32	18.11.2014	01.01.2016	aufgehoben	2014-029
Art. 32 Abs. 1	18.04.2007	01.01.2008	geändert	-
Art. 33 Abs. 1	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-029
Art. 34	18.04.2007	01.01.2008	aufgehoben	-