

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

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>

---

## **I. Bau, Erneuerung und Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum**

### **1. BAU VON PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGEN**

#### *A. Bürgschaft*

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

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

##### **Art. 2**

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

<sup>2)</sup> Die Bürgschaft wird nur für Nachgangshypotheken gewährt, wobei die Gesamtbelastung durch Hypotheken 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 40-70 Prozent zu übernehmen.

<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.

---

<sup>1)</sup> BR 950.250

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

<sup>3)</sup> SR 220

**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.

**B. Darlehen****Art. 4**

Art

Bei den Darlehen handelt es sich um rückzahlungspflichtige, zinslose Leistungen.

**Art. 5** <sup>1)</sup>

Anspruchsberechtigter Personenkreis

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.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. Oktober 1991, B vom 17. Juni 1991, 117; GRP 1991/92, 336; von der Regierung auf den 1. Januar 1991 in Kraft gesetzt

**Art. 8<sup>1)</sup>**

<sup>1 2)</sup> Die Darlehensbeiträge werden gewährt, soweit das steuerbare Einkommen nach direkter Bundessteuer aller Bewohner Fr. 50 000.– nicht übersteigt und das Reinvermögen nicht höher ist als Fr. 144 000.–.

Einkommens-  
und Vermögens-  
grenze

<sup>2 3)</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 2 500 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  $\frac{1}{20}$  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.

**C. Zusatzbeiträge**

**Art. 9**

Bei den Zusatzbeiträgen handelt es sich um nicht rückzahlungspflichtige Leistungen, die in Ergänzung zu den Darlehen ausgerichtet werden.

Art

**Art. 10<sup>4)</sup>**

Für die Gewährung von Zusatzbeiträgen gelten die Voraussetzungen gemäss Artikel 5.

Anspruchsberechtigter  
Personenkreis

**Art. 11**

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

Umfang und  
Dauer

<sup>2 5)</sup> Sie werden während 10 Jahren ausgerichtet.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. Oktober 1991, siehe FN zu Art. 5

<sup>2)</sup> Ansätze angepasst mit RB vom 16. November 1993

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Verordnung über die Anpassung grossrätlicher Verordnungen an das Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare Art. 1, Ziff. 4, AGS 2007, KA 1029; am 1. April 2007 in Kraft getreten.

<sup>4)</sup> Marginalie gemäss GRB vom 2. Oktober 1991; siehe FN zu Art. 5

<sup>5)</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. Oktober 1991; siehe FN zu Art. 5

**Art. 12**<sup>1)</sup>Einkommens-  
und  
Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Zusatzbeiträge werden gewährt, soweit das steuerbare Einkommen nach direkter Bundessteuer aller Bewohner Fr. 50 000.– nicht übersteigt und das Reinvermögen nicht höher ist als Fr. 144 000.– <sup>2)</sup>.

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

**2. ERNEUERUNG BESTEHENDER WOHNUNGEN****Art. 13**Art, Umfang und  
Dauer

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 Vermögens-  
grenze

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.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss GRB vom 2. Oktober 1991; siehe FN zu Art. 5

<sup>2)</sup> Ansätze angepasst mit RB vom 16. November 1993

### 3. ERWERB VON WOHNUNGS- UND HAUSEIGENTUM

#### Art. 17

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, Umfang und Dauer

#### Art. 18

<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.

Voraussetzungen

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

#### Art. 19

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

Einkommens- und Vermögensgrenze

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

### 4. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

#### Art. 20

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>1)</sup> ausgelöst werden können.

Geltungsbereich

#### Art. 21

<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.

Finanzierung Kanton

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

#### Art. 22

Voraussetzung für Beitragsleistungen des Kantons ist, dass die Gemeinde die Leistungen im Sinne dieser Verordnung je nach Finanzkraft zu 40-70 Prozent übernimmt. Der Beitrag Dritter wird durch die Regierung be-

Beteiligung der Gemeinde oder Dritter

---

<sup>1)</sup> Art. 31 ff.

stimmt. Für wohnhygienische Sanierungen gelten die Bestimmungen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet.<sup>1)</sup>

#### **Art. 23**

Bauliche  
Anforderungen

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.

#### **Art. 24**

Weitere  
Voraussetzungen

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**

Mietzins-  
festlegung

<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>1)</sup> Art. 31 ff.

<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**

Die mit der Wohnbauhilfe verbilligten Mietwohnungen dürfen während 25 Jahren nur für Wohnzwecke im Rahmen der in der Beitragsverfügung enthaltenen Bedingungen verwendet werden. Zweckerhaltung

#### **Art. 29**

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

#### **Art. 30**

<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. Zuständigkeit und Verfahren

<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.

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

#### **Art. 31 <sup>2)</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 Beitragsansatz

---

<sup>1)</sup> BR 950.250

<sup>2)</sup> Fassung gemäss GRB vom 18. April 2007; GRP 2006/2007, 981; B zur Umsetzung des NFA-GR vom 9. Januar 2007, 1937, am 1. Januar 2008 in Kraft getreten.

des Gesuchstellers und den im kantonalen Budget bereitgestellten Mitteln fest.

Art. 32

Beitrag der Gemeinde

<sup>1</sup> <sup>1)</sup>Der Gemeindebeitrag wird nach der Finanzkraft der Gemeinde wie folgt abgestuft:

| Finanzkraftkategorie | Gemeindeleistung und anrechenbare Leistung Dritter in Prozenten der anrechenbaren Kosten |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| I                    | 20                                                                                       |
| II                   | 16                                                                                       |
| III                  | 12                                                                                       |
| IV                   | 10                                                                                       |
| V                    | 6                                                                                        |

<sup>2</sup> Der Beitrag der Gemeinde kann auch von Dritten übernommen werden. Diese Beitragsleistungen unterliegen den gleichen Bedingungen wie die Anteile der Gemeinden.

Art. 33

Verfahren

Die Gemeinden können die Beitragsleistung durch Gesetz allgemeingültig festlegen. Gesuche sind innert Monatsfrist durch die zuständige Gemeindebehörde zu erledigen.

Art. 34 <sup>2)</sup>

III. Ausführungsbestimmungen, Inkrafttreten

Art. 35

Ausführungsbestimmungen

Die Regierung erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen. <sup>3)</sup>

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss GRB vom 18. April 2007; GRP 2006/2007, 981; B zur Umsetzung des NFA-GR vom 9. Januar 2007, 1937, am 1. Januar 2008 in Kraft getreten.

<sup>2)</sup> Aufgehoben gemäss GRB vom 18. April 2007; GRP 2006/2007, 981; B zur Umsetzung des NFA-GR vom 9. Januar 2007, 1937, am 1. Januar 2008 in Kraft getreten.

<sup>3)</sup> BR 950.270

**Art. 36**

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

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

**Art. 37**

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>2)</sup> aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

---

<sup>1)</sup> Gesetz mit RB 2868/85 auf den 1.1.1986 in Kraft gesetzt

<sup>2)</sup> AGS 1971, 76