



Grundstückserwerb durch Personen im Ausland

Härtefall (Art. 8 Abs. 3 BewG)

Die Eigentümerschaft möchte ihr Grundeigentum, das in einer für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland gesperrten Gemeinden liegt, an eine Person im Ausland verkaufen. Eine Bewilligung kann nur erteilt werden, sofern beim Veräusserer ein sogenannter **Härtefall** vorliegt (Art. 8 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewG; SR 211.412.41]).

Als Härtefall gilt eine **nachträglich eingetretene, unvorsehbare Notlage, die nur abgewendet werden kann, indem das Grundstück an eine Person im Ausland veräussert wird**. Die Nachträglichkeit (unten I), Unvorhersehbarkeit (unten II) und Unabwendbarkeit (unten III) der Notlage müssen der Bewilligungsbehörde dargelegt werden.

Name, Adresse und Telefonnummer des **Veräusserers**:

.....
.....
.....

Name, Adresse und Telefonnummer des **Gesuchstellers**:

(falls nicht identisch mit dem Veräusserer)

.....
.....
.....

I. Nachträglichkeit der Notlage

1. Angaben zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Erwerbs des Grundeigentums im Kanton Graubünden und im heutigen Zeitpunkt sowie der im gleichen Haushalt wohnenden Familienangehörigen:

	vor dem Erwerb	im heutigen Zeitpunkt
--	-----------------------	------------------------------

1.1.1	Jährliches Einkommen aus Erwerbstätigkeit
-------	---	-------

Beilagen: Lohnausweise, Steuerrechnungen etc.

1.1.2	Jährlicher Vermögensertrag
-------	----------------------------	-------

(aus Wertschriften, Sparheften, Vermietung, Bankguthaben)

Beilagen: Steuerrechnungen etc.

1.1.3	Sonstiges Einkommen
-------	---------------------	-------

(aus Erbschaften etc.)

Beilagen: allfällige Bescheinigungen

1.2 Aufstellung über die auf ein Jahr umgerechneten Verpflichtungen

gemäss der nachfolgenden Aufstellung mit Beilagen:

.....
.....
.....

1.3.	Vermögen (Aktiven)
------	--------------------	-------

Beilagen: Steuerrechnungen oder andere geeignete Ausweise

1.4.	Schulden (Passiven)
------	---------------------	-------

Beilagen: Steuerrechnungen oder andere geeignete Ausweise

2. Damalige Finanzierung des Grundeigentums in Graubünden

2.1. Eigene Mittel

2.2. Fremde Mittel

(unter Angabe der Kreditgeber)

II. Unvorsehbarkeit der Notlage

Gründe für die Entstehung der finanziellen Notlage:

.....
.....
.....

III. Unabwendbarkeit der Notlage

(d.h. nicht anders abwendbar als durch den Verkauf des Grundeigentums in der Schweiz an eine Person im Ausland)

1. Bisher getroffene Massnahmen zur Abwendung der finanziellen Notlage:

(z.B. Vermietung des Grundeigentums im Kanton Graubünden)

.....
.....
.....

2. Gemäss Art. 4 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) muss der Veräusserer, der einen Härtefall geltend macht, ausser seiner Notlage nachweisen, dass er die Wohnung erfolglos zu den Gestehungskosten Personen angeboten hat, die keiner Bewilligung bedürfen. Die Gestehungskosten erhöhen sich um den Betrag einer angemessenen Verzinsung, wobei der Verkehrswert gemäss neuester amtlicher Schätzung nicht überschritten werden darf.

2.1. Dieser Nachweis ist durch Publikationen von insgesamt 5 Verkaufsanzeigen in einer oder mehreren überregionalen Zeitung(en) oder auf andere geeignete Art und Weise zu erbringen.

Beilage: Inserate

2.2. Sie haben uns zu bestätigen, ob und allenfalls wieviele Antworten auf das Inserat eingegangen sind.

2.3. Zu jeder dieser eingegangenen Offerten ist der schriftliche abschlägige Bescheid des/der Kaufsinteressenten beizulegen.

Beilage: Bescheid des/der Kaufsinteressenten

2.4. Gemäss der Rechtsprechung des Schweizerischen Bundesgerichtes ist beim Nachweis der Unverkäuflichkeit von den Preisen auf dem Schweizer Markt auszugehen. Dies gilt selbst dann, wenn im Einzelfall eine Person im Ausland einen höheren Erwerbspreis zu bezahlen bereit ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass an den Härtefall gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichtes und auch des Bundesamtes für Justiz, welches unseren Verfügungen gegenüber beschwerdeberechtigt ist, sehr hohe Anforderungen gestellt werden. Ob diese Anforderungen in Ihrem Fall erfüllt sind, kann nur entschieden werden, sofern Sie den vorliegenden Fragebogen lückenlos ausfüllen und die verlangten Belege einreichen. Für den Entscheid des Grundbuchinspektorates und Handelsregister wird eine Gebühr erhoben.

.....
Ort und Datum

.....
Unterschrift Gesuchsteller

Es werden nur vollständige Gesuche bearbeitet. Bei unvollständigen oder mangelhaften Gesuchen kann ein Gebührenzuschlag erhoben werden.

Dieses Gesuchsformular ist zusammen mit den erforderlichen Beilagen an das Grundbuchinspektorat und Handelsregister, Ringstrasse 10, 7001 Chur, einzureichen. Für Fragen stehen wir Ihnen wie folgt zur Verfügung: ☎ 081 257 24 85 oder ✉ bodenrecht@giha.gr.ch.

① Gesuchsunterlagen bitte nicht heften