Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (DRB 60.3, kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])

I. Synopse Geltende Fassung GZWD – Teilrevidierte Fassung GZWD

Geltende Fassung	**Teilrevidierte Fassung** (mit Anpassungen gemäss dem Vorprüfungsbericht ARE GR vom 20. Oktober 2025 und der Mitwirkungsauflage)
I. Allgemeines	**I. Allgemeines**
Art. 1 Zweck [1] Der vorliegende Erlass bezweckt die Anpassung der bestehenden Zweitwohnungsbestimmungen der Gemeinde Davos (kommunale Regelung) an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV). [2] Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.	**Art. 1** Zweck [unverändert]
Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz [1] Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Davos (BauG). [2] Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, finden die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) ergänzend Anwendung	**Art. 2** Verhältnis zum Baugesetz [unverändert]

Art. 3 Begriffe [1] Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG und ZWV). [2] Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG aufweisen.	**Art. 3** *[rev.]* Begriffe [1] Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG und ZWV). [2] Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche weder eine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG noch eine Nutzungsbeschränkung nach der bisherigen kommunalen Regelung aufweisen. [3] Als altrechtliche Wohnung gilt eine Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG. [4] Als bundesrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die gestützt auf die bundesrätliche Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 sowie gestützt auf ZWG und ZWV als solche bewilligt worden sind. [5] Als kommunalrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die als solche bis zum 11. März 2012 gestützt auf die entsprechende kommunale Regelung[1] bewilligt worden sind oder gestützt auf Art. 11a dieses Gesetzes bewilligt werden.
	II. Grundsätzliche Nutzungspflicht von Erstwohnungen
	Art. 3a *[neu]* Nutzungspflicht von Erstwohnungen Für die als Erstwohnungen bewilligten Wohnungen besteht eine Nutzungspflicht.
II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung	**III.** *[rev.]* **Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung gemäss der Teilrevision des Baugesetztes der Gemeinde Davos zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010**

[1] Durch Art. 12 GZWD aufgehobene Art. 126 bis 145 Baugesetz vom 13. Juni 2010, in Kraft getreten mit der Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden am 8. Mai 2012.

Art. 4 Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen Die nach kommunaler Regelung begründeten Erstwohnungen unterliegen weiterhin einer Nutzungsbeschränkung. Sie dürfen nur als Erstwohnungen i.S.v. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG genutzt werden.	**Art. 4** *[rev.]* Kommunalrechtliche Erstwohnungen Die gestützt auf die Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 entstandenen kommunalrechtlichen Erstwohnungen unterliegen weiterhin der Erstwohnungspflicht.
Art. 5 Sistierung und Aufhebung der Erstwohnungspflicht [1] Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht gilt Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss. [2] Eigentümer von bestehenden Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre als solche genutzt worden ist. [3] Sind die Voraussetzungen erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und legt die Abgabe nach Art. 6 fest. Nach Rechtskraft der Aufhebungsverfügung und Bezahlung der Abgabe veranlasst die Baubehörde beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.	**Art. 5** *[rev.]* Sistierung der Erstwohnungspflicht Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht auf kommunalrechtlichen Erstwohnungen gemäss der Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 gilt Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.
	Art. 5a *[neu, vormals unter Art. 5]* Aufhebung der Erstwohnungspflicht [1] Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden kommunalrechtlichen Erstwohnungen gemäss der Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre als solche genutzt worden ist. Vorbehalten bleibt Art. 11a dieses Gesetzes.

	[2] Sind die Voraussetzungen erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und legt die Abgabe nach Art. 6 dieses Gesetzes fest. Nach Rechtskraft der Aufhebungsverfügung und Bezahlung der Abgabe veranlasst die Baubehörde beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.
Art. 6 Abgabe für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erhebt die Gemeinde von den Eigentümern eine Abgabe von Fr. 300.00 / m2 Hauptnutzfläche. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung. Verändert sich dieser Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe ebenfalls um den entsprechenden Wert. Die Abgabe wird mit rechtskräftiger Aufhebungsverfügung zur Zahlung fällig.	**Art. 6** *[rev.]* Abgabe für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht gemäss der Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 erhebt die Gemeinde von den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Abgabe von Fr. 300.00 / m2 Hauptnutzfläche. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung[2]. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe entsprechend. Die Abgabe wird mit rechtskräftiger Aufhebungsverfügung zur Zahlung fällig.
Art. 7 Verwendung der Abgaben [1] Die Abgaben gemäss Art. 6 und Art. 10 Abs. 3 werden einem Fonds „Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung“ zugeführt, der als Spezialfinanzierung zu verwalten ist. Diese Regelung gilt auch für bereits früher im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau erhobene Lenkungsabgaben. [2] Die Fondsmittel sind primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben (Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Institutionen der Lehre und Forschung) bestimmt. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch	**Art. 7** Verwendung der Abgaben *[verschoben in Art. 11d]*

[2] Basis Dezember 2015 = 100 Punkte; Stand Oktober 2019 = 101.8 Punkte.

Beschluss des Grossen Landrates ein Teil dieser Mittel, max. aber 50 %, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden. Diese Gelder werden für die Gemeindeliegenschaften und –infrastruktur verwendet. [3] Die Gemeinde verwendet die geäufneten Mittel im Rahmen dieser Zielsetzung entweder selbst oder stellt sie in geeigneter Form entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Sie kann dabei die erforderlichen Auflagen und Bedingungen verfügen. [4] Leistungen an Dritte sind mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde zu beantragen. Zuständig für die Behandlung der Gesuche ist der Kleine Landrat, welcher im Rahmen einer Verfügung endgültig entscheidet. Auf die Ausrichtung solcher Leistungen besteht kein Rechtsanspruch. [5] Die Mittel werden nach Eingang der Gesuche verteilt; solange keine Fondsmittel vorhanden sind, darf die Gemeinde keine Leistungen erbringen. Vorfinanzierungen zulasten des allgemeinen Haushaltes sind unzulässig. [6] Zu Unrecht bezogene Mittel sind zurückzuerstatten, insbesondere auch, wenn die mit der Ausrichtung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden. [7] Die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel werden vom Kleinen Landrat in einer Verordnung festgelegt.	
Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.	**Art. 8** Missachtung der Erstwohnungspflicht [unverändert]

III. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz	IV. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz
Art. 9 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben	**Art. 9** Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben
[1] Die nach Art. 8 Abs. 1 und 3 ZWG zulässigen Querfinanzierungsmöglichkeiten von strukturierten Beherbergungsbetrieben (20 % bei Verkauf und 33 % bei Vermietung) durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden nicht eingeschränkt.	[unverändert]
[2] In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bis 50 %) ist eine Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.	
[3] Die Baubehörde kann unter Beachtung von Art. 8 Abs. 4 ZWG im Umfang von bis 50 % der Hauptnutzfläche Umnutzungen von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligen, sofern durch ein von einer anerkannten und unabhängigen Stelle verfasstes Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG nachgewiesen wird:	
1. dass aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen ein Ertrag bzw. Gewinn resultiert und	
2. dass dieser Ertrag bzw. Gewinn	
entweder	
a) vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert wird	
und	

dieser strukturierte Beherbergungsbetrieb für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist und dieser Ertrag bzw. Gewinn wesentlich zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten Beherbergungsbetriebs beiträgt oder b) vollumfänglich in den Bau von Erstwohnungen oder die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, jeweils auf der Restfläche der betreffenden strukturierten Beherbergungsbetriebe investiert wird. Für die Festlegung des Prozentsatzes (bis 50 %) ist jeweils das Gutachten richtungsweisend. [4] Zulässig ist in jedem Fall die Umnutzung die am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken, so in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, sofern es die betreffenden Bauvorschriften erlauben.	
Art. 10 Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten [1] In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt. Von diesem Grundsatz kann nach Massgabe von Art. 9 Abs. 3 abgewichen werden. [2] Demgegenüber ist die Umnutzung von anderen geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zulässig.	**Art. 10** *[rev.]* Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten [Abs. 1 unverändert] [Abs. 2 unverändert]

[3] Für die dergestalt neu geschaffenen Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde eine Abgabe von Fr. 300.00 / m2 Hauptnutzfläche.	[3] Für die dergestalt neu geschaffenen Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde von Eigentümerinnen und Eigentümer eine Abgabe von Fr. 300.00 / m2 Hauptnutzfläche. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung[3]. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe entsprechend.
Art. 11 Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen [1] Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen, welche am 11. März 2012 zu Erstwohnungszwecken genutzt werden, ist im Hinblick auf Massnahmen gemäss Art. 12 ZWG dem kommunalen Hochbauamt im Voraus schriftlich anzuzeigen. [2] Die Missachtung dieser Anzeigepflichten wird nach Massgabe des KRG geahndet.	**Art. 11** *[rev.]* Erfassung der Nutzung im Gesamtwohnungsbestand Zur Erfassung der Anzahl Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie zur Kontrolle der Einhaltung von Nutzungsauflagen wird die Nutzungsart im gesamten Wohnungsbestand fortlaufend erhoben.
	Art. 11a *[neu]* Nutzungsbeschränkungen von altrechtlichen Wohnungen infolge von baulichen Massnahmen oder Begründung von Stockwerkeigentum [1] Die Nutzung von Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen ist beschränkt, soweit ein entsprechendes Gebäude abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut, ausgekernt und mit einer Wohnnutzung neu ausgebaut oder der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird.

[3] Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand […] = […] Punkte.

	Sind in einem entsprechenden Gebäude nur einzelne altrechtliche Wohnungen von den zu einer Nutzungsbeschränkung führenden Massnahmen betroffen, so gilt die Regelung in Abs. 2 nur für diese Wohnungen. [2] In Fällen von Abs. 1 dürfen höchstens 50 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche der altrechtlichen Wohnungen weiterhin als Hauptnutzfläche für altrechtliche Wohnungen genutzt werden. Die übrige Hauptnutzfläche ist bei Wohnbauten Erstwohnungen vorbehalten. [3] Die Erstwohnnutzfläche ist spätestens mit den Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach ZWG zu realisieren. [4] Innerhalb der Bauzonen darf die Hauptnutzfläche bei allen Mehrfamilienhäusern ab zwei Wohneinheiten nur dann ohne Nutzungsbeschränkung (Erstwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG) um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, wenn damit keine Massnahme nach Abs. 1 verbunden ist und auch keine neuen Wohnungen geschaffen werden, sondern die Erweiterung bloss altrechtliche Wohnungen betrifft, die erneuert resp. unterhalten werden. Bei Einfamilienhäusern darf die Hauptnutzfläche innerhalb der Bauzonen ohne Nutzungsbeschränkung (Erstwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG) um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden. [5] Übersteigt die Erweiterung das Mass von Abs. 4, so ist sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b ZWG deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. [6] Die Baubehörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsauflage die Nutzungsbeschränkungen nach dieser Bestimmung an und weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung resp.

	Begründung von Stockwerkeigentum an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken. [7] Nicht der Erstwohnanteilsregelung unterliegen nicht erweiterte, im Wohnungsbestand nicht geänderte und auch nicht in Stockwerkeigentum umgewandelte Wiederaufbauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt.
	Art. 11b *[neu]* Ersatzabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht [1] Die Erstwohnungspflicht gemäss Art. 11a Abs. 2 dieses Gesetzes kann im Umfang von 50 % der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen Hauptnutzfläche auch durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. [2] Diese Ersatzabgabe beträgt Fr. 4'500.00 pro Quadratmeter. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung[4]. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend. [3] Schuldnerinnen bzw. Schuldner der Ersatzabgabe sind die Eigentümerinnen resp. Eigentümer der Baugrundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs.
	Art. 11c *[neu]* Veranlagung und Fälligkeit der Ersatzabgabe [1] Die Ersatzabgabe wird im Rahmen der Baubewilligung veranlagt und mit Baubeginn zur Zahlung fällig. [2] Wo das Grundstück nicht im Eigentum der Baugesuchstellerinnen bzw. Baugesuchsteller steht, ist die Veranlagungsverfügung auch den Baugesuchstellerinnen resp. Baugesuchstellern zu eröffnen. Die

[4] Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand […] = […] Punkte.

	Baugesuchstellerinnen bzw. Baugesuchsteller haften der Gemeinde in jedem Fall für die Bezahlung der Ersatzabgabe solidarisch. [3] Vor der Bezahlung der Ersatzabgabe dürfen keine baulichen Aktivitäten oder Umnutzungen in Angriff genommen werden.
	Art. 11d *[rev.; vormals in Art. 7]* Verwendung der Abgaben gemäss Art. 6, 10 und 11b [1] Die Abgaben werden einem Fond «Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung» zugeführt, der als Spezialfinanzierung zu verwalten ist. [2] Die Fondsmittel sind primär zur Förderung von Erstwohnungen sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben bestimmt. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrats ein Teil dieser Mittel, max. aber 50 %, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden. Diese Gelder werden für Gemeindeliegenschaften und Infrastruktur verwendet. [3] Die Gemeinde verwendet die geäufneten Mittel im Rahmen dieser Zielsetzung entweder selbst oder stellt sie in geeigneter Form Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Sie kann dabei die erforderlichen Auflagen und Bedingungen verfügen. [4] Leistungen an Dritte sind mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde zu beantragen. Zuständig zur Behandlung der Gesuche ist der Kleine Landrat, welcher im Rahmen einer Verfügung endgültig entscheidet. Auf die Ausrichtung solcher Leistungen besteht kein Rechtsanspruch. [5] Die Mittel werden nach Eingang der Gesuche verteilt, solange keine Fondsmittel vorhanden sind, darf die Gemeinde keine Leistungen erbringen. Vorfinanzierungen zulasten des Allgemeinen Haushaltes sind unzulässig.

	[6] Zu Unrecht bezogene Mittel sind zurückzuerstatten, insbesondere auch, wenn die mit der Ausrichtung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden. [7] Der Kleine Landrat legt unter Beachtung folgender Maximalbeiträge die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel in einer Verordnung fest: a) Baubeiträge bis maximal Fr. 1'400.00 / m2 an Personen oder Organisationen, welche Wohnungen zur Kostenmiete für Ortsansässige erstellen; b) Bau- oder Sanierungsbeiträge bis maximal Fr. 1'600.00 / m2 an Personen oder Organisationen, welche altrechtliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dauerhaft als Mietwohnungen für Ortsansässige erhalten; c) Beiträge bis maximal Fr. 300.00 / m2 für die freiwillige Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter die Erstwohnungspflicht nach Art. 11e dieses Gesetzes. d) Beiträge für Massnahmen bei der Gewerberaumförderung bis Fr. 500.00 / m2, maximal jedoch Fr. 250'000.00. [8] Die Beiträge entsprechen dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung[5]. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend.

[5] Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand […] = […] Punkte.

	Art. 11e *[neu]* Freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht [1] Altrechtliche Wohnungen können durch Vertrag oder letztwillige Verfügung freiwillig einer dauerhaften Erstwohnungspflicht unterstellt werden. [2] Die Baubehörde hält diese Unterstellung im Rahmen einer Verfügung fest. Die betreffenden Erstwohnungspflichten sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betreffenden Grundstücken im Grundbuch anzumerken. [3] Die freiwillige Unterstellung einer altrechtlichen Wohnung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht kann auf entsprechendes Gesuch hin mit einem Beitrag unterstützt werden, sofern der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" über Mittel im Umfang von mehr als Fr. 10 Mio. verfügt. Keine Unterstützungsbeiträge erhalten institutionelle Anleger sowie Personen bzw. Organisationen, die aus statuarischen und/oder betrieblichen Gründen altrechtlichen Wohnraum für Ortsansässige bereitstellen.
	Art. 11f *[neu]* Veränderte Verhältnisse [1] Beträgt die vom Bundesamt für Statistik erhobene Leerwohnungsziffer mindestens drei Jahre in Folge mehr als 1.5 %, so reduziert sich die Ersatzabgabe gemäss Art. 11b Abs. 2 dieses Gesetzes auf Fr. 2’500.00. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung[6]. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend.

[6] Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand […] = […] Punkte.

	[2] Übertrifft die Anzahl als Erstwohnungen genutzter Wohnungen die Zahl 7'500, reduziert sich die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 11a Abs. 2 dieses Gesetzes auf 20 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche für altrechtliche Wohnungen.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen	V. Übergangs- und Schlussbestimmungen
Art. 12 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung Mit Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses werden die Art. 126 bis 145 des Baugesetzes Davos aufgehoben.	**Art. 12** Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung [unverändert]
Art 13 Inkrafttreten Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde und mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.[7]	**Art 13** Inkrafttreten [unverändert]

[7] Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 5. November 2019 genehmigt

II. Synopse Fremdänderung Geltende Fassung Steuergesetz – Fremdänderung Steuergesetz

Geltende Fassung	Fremdänderung
Art. 6 Verwendung Die Erträge aus der Handänderungssteuer werden wie folgt verwendet: a) vorab zu 3⁄8 ohne Zweckbindung zugunsten der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres; b) zu 2⁄8 zur Finanzierung der Spezialfinanzierung "Parkplätze", sofern diese Spezialfinanzierung in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 500'000 Franken aufweist; c) beträgt der Saldo der Spezialfinanzierung "Parkplätze" in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres mindestens 500'000 Franken, so wird der Anteil gemäss lit. b) dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugewiesen, wenn letzterer in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 5 Mio. Franken aufweist. Ansonsten wird der Anteil gemäss lit b) ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres gutgeschrieben; d) zu 3⁄8 zur Finanzierung des Fonds für öffentliche und private Werke, sofern dieser Fonds in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 10 Mio. Franken aufweist. Ansonsten werden diese 3/8 ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres zugewiesen.	**Art. 6** Verwendung Die Erträge aus der Handänderungssteuer werden wie folgt verwendet: a) [unverändert]; b) [unverändert]; c) beträgt der Saldo der Spezialfinanzierung "Parkplätze" in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres mindestens 500'000 Franken, so wird der Anteil gemäss lit. b) dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugewiesen, wenn letzterer in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 10 Mio. Franken aufweist. Ansonsten wird der Anteil gemäss lit b) ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres gutgeschrieben; d) [unverändert]