

SELBSTSTÄNDIGER ANTRAG

An das  
Präsidium des  
Vorarlberger Landtages  
Landhaus  
6900 Bregenz

Beilage 21/2024/XXXII.GP

Bregenz, 11. Dezember 2024

## Neuerrichtung von Maisäßgebäuden ermöglichen

**Sehr geehrter Herr Präsident,**

Maisäßgebäude sind wertvolle Zeugen alpiner Landwirtschaftstraditionen und erzählen von der historischen Nutzung der Alpen durch die bäuerliche Bevölkerung. Sie prägen das Kulturlandschaftsbild und tragen zur Einzigartigkeit und Identität der alpinen Regionen bei. Aufgrund ihrer ursprünglichen Bauweise und oft malerischen Lage stellen sie ein kulturelles Erbe dar, das es zu schützen und zu erhalten gilt. Die Bewahrung dieser Bauten hält die Vergangenheit lebendig und schafft gleichzeitig neue Nutzungsmöglichkeiten im Einklang mit der Natur.

Wenn allerdings ein solches Gebäude – etwa wegen drohenden Verfalls – abgerissen werden muss, steht § 16a Abs 3 RPG unter gewissen Umständen einer legalen Neuerrichtung entgegen. Die mögliche Folge: Der Maisäß-Kulturlandschaft kommt das Maisäßgebäude abhanden.

Dies zeigt sich etwa in einem tragischen aktuellen Fall, in dem die Bauverwaltung Montafon den Abbruch eines völlig neu errichteten Maisäßgebäudes verlangt, weil der Eigentümer vom zuständigen Bürgermeister die falsche Auskunft erhalten hat, dass aufgrund der umfangreichen Wiedererrichtung des bislang dort bestehenden Maisäßhauses lediglich eine „Sanierung“ vorliegt und das Objekt somit in seinem Bestand erhalten bleibe, wofür es keines Baubescheides bedürfe.

Die Bauverwaltung Montafon erkennt aber im Gegensatz zum Bürgermeister keine „Sanierung“, sondern (wohl zurecht) einen Neubau. Ein Baubescheid für einen gem § 18 Abs 1 lit a BauG bewilligungspflichtigen Neubau könne aber deshalb nicht ausgestellt werden, weil sich das neu errichtete Gebäude in der Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) befindet und der Eigentümer nicht den Betrieb einer landwirtschaftlichen Nutzung gem § 18 Abs 3 RPG

vorweisen kann. Aus diesen Gründen gäbe es für den Eigentümer keine Grundlage dafür, an jener Stelle, an der bislang das historische Maisäßgebäude verortet war, legal ein neues Gebäude für Feriennutzungszwecke zu errichten.

Der rechtliche Rückschluss lautet, dass ausschließlich *bestehende* Maisäßgebäude, die sich zudem in einem als Maisäßgebiet ausgewiesenen Standort befinden, gemäß § 16a Abs 3 lit c eine legale Bewilligung als Ferienwohnung erhalten können; wenn ein bislang *bestehendes* Maisäßgebäude allerdings *abgerissen* und *neu errichtet* wird, ist eine raumplanungsrechtliche Sanierung in diesem Zusammenhang nicht mehr möglich und der Neubau ist illegal.

Von einem ähnlich gelagerten Fall berichtet die NEUE Vorarlberger Tageszeitung. Die Behörden verlangen vom Eigentümer eines Maisäßgebäudes, dass dieser nun einen bereits vor über 50 Jahren (!) umgebauten Stall rückbaut – also abreißt. Und dies, obwohl der Eigentümer offenbar alle Pflichten gegenüber der verantwortlichen Gemeinde eingehalten hat und auch die vorgeschriebene Zweitwohnsitzabgabe entrichtet hat.<sup>1</sup>

Die geschilderte Problematik steht gewissermaßen im Widerspruch zum Telos des Gesetzgebers, so ist der Erhalt der Kulturlandschaft doch ein ausgewiesenes Ziel der Raumplanung. Zu bedenken ist zudem, dass § 58 Abs 4 RPG vorsieht, dass nach Abbruch von Gebäuden die Wiedererrichtung zum Zweck der Herstellung des vormaligen rechtmäßigen Bestandes zu genehmigen ist, wenn innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Abbruch ein Antrag auf Baubewilligung eingereicht wird. Da Maisäßgebäude ausweislich anders behandelt werden, ohne dass eine sachliche Differenzierung zu erkennen wäre, stellt sich im Kontext zum Gleichbehandlungsgrundsatz zudem die Frage nach der Verfassungskonformität.

Die Sozialdemokratische Landtagsfraktion bekennt sich zum Erhalt von Maisäßgebieten und Maisäßgebäuden. Bestehende Gebäude müssen so gut wie möglich erhalten bleiben. Wenn dies allerdings aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich ist, sollen Eigentümer:innen das Recht haben, den Bestand der Kulturlandschaft durch eine Neuerrichtung zu sichern. Die bestehende Gesetzeslage schließt dies zwar nicht grundsätzlich aus, kann aber – wie im aufgezeigten Fall dokumentiert – für jene Bürger:innen, die in den Bestand und Erhalt der Maisäßgebiete investieren, zu einer enormen Rechtsunsicherheit mit großem finanziellen Schadenspotenzial führen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Errichtung neuer Maisäßgebäude sollten daher klargestellt werden.

Aufgrund dessen stellen wir gemäß § 12 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtags folgenden

---

<sup>1</sup> „Der alte Mann und das Maisäß“, NEUE Vorarlberger Tageszeitung am 11. Dezember 2024

# ANTRAG:

Der Vorarlberger Landtag möge beschließen:

„Das Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 72/1996, Nr. 33/1997, Nr. 48/1998, Nr. 43/1999, Nr. 58/2001, Nr. 6/2004, Nr. 33/2005, Nr. 23/2006, Nr. 42/2007, Nr. 35/2008, Nr. 19/2011, Nr. 28/2011, Nr. 72/2012, Nr. 44/2013, Nr. 22/2015, Nr. 54/2015, Nr. 2/2017, Nr. 78/2017, Nr. 4/2019, Nr. 19/2020, Nr. 91/2020, Nr. 50/2021, Nr. 4/2022, LGBl.Nr. 57/2023 und Nr. 57/2024 wird wie folgt geändert:

1. *Der § 16a Abs 3 lautet:*

Die Gemeindevertretung kann in den folgenden Fällen die Nutzung - in den Fällen der lit. b und c auch die Errichtung - von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden dürfen, als Ferienwohnung mit Bescheid bewilligen; im Falle eines Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes darf nur eine Bewilligung nach lit. c erteilt werden:

2. *Der § 16a Abs 3 lit c lautet:*

auf Antrag des Eigentümers des bestehenden oder neu zu errichtenden Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes, wenn das Gebäude in einem mit Verordnung der Gemeindevertretung ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegt und der Eigentümer nachweist, dass die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der ihm gehörenden landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet rechtlich und tatsächlich gesichert ist und die darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden. Eine solche Verordnung der Gemeindevertretung darf nur Flächen erfassen, die als Maisäß, Vorsäß oder Alpe genutzt werden oder früher genutzt wurden und aufgrund ihrer Charakteristik als Kulturlandschaft erhaltenswert sind; die Verordnung der Gemeindevertretung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung; die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Verordnung rechtswidrig ist.“