

# Die Filetstücke des Rinderbarons

Weil er Fehler machte, heißt es, wurde der Hof von Viehzüchter Bernhard Schwaiger zwangsversteigert.

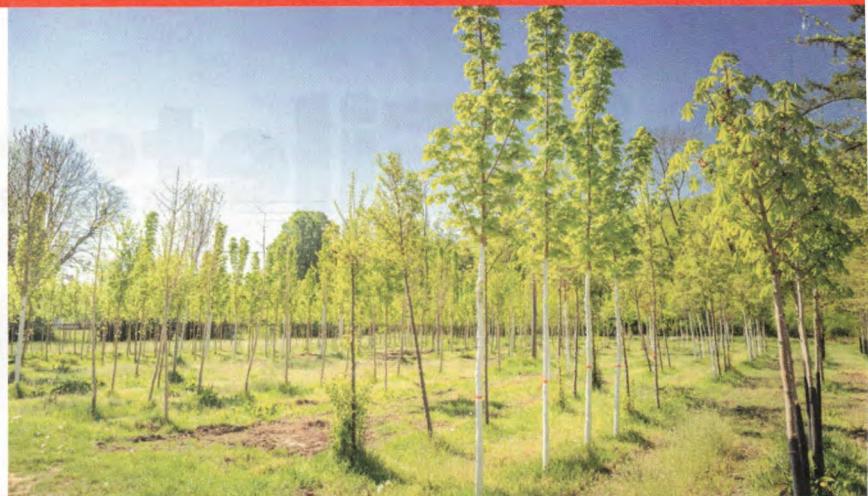
Stimmt nicht, sagt er.

Bank, Gutachter und Gericht hätten ihn **eiskalt ausgebootet**, um Investoren billig Bauland zuzuschanzen. Ein steirischer Landkrimi zeigt, wie immer mehr Ackerland an Nichtbauern geht

Von Andreas Wetz; Fotos: Ricardo Herrgott

„Mein Fall wurde vorbereitet.“  
Bernhard Schwaiger vor den  
Futtersilos seines ehemaligen Hofs

# WIENS KLIMAFITTE STADTBÄUME



**Es grünt so grün.** 500.000 Stadtbäume sorgen für kühlendes Grün im dicht besiedelten Stadtgebiet. Und es werden jährlich mehr.

Rund 4500 Bäume werden jedes Jahr von den Wiener Stadtgärten gepflanzt – mit dem klaren Ziel, die Stadt ein Stück weit lebenswerter zu gestalten. Und das auf allen Ebenen: Denn die Bäume sorgen nicht nur für ein idyllisches Stadtbild, sondern binden zudem Feinstaub sowie CO<sub>2</sub> und geben lebenswichtigen Sauerstoff ab.

## ANFORDERUNGEN AN STADTBÄUME

Doch nicht jeder Baum hat das Zeug zum Stadtbau. Die Liste der Expertinnen und Experten der Wiener Stadtgärten umfasst rund 30 Baumsorten. Was diese vereint: ihre Widerstandsfähigkeit. Sie alle trotzen den Stressfaktoren einer Millionenstadt – sie halten Verkehr, Erschütterungen, eingeklemmten Wurzeln und sogar brütender Hitze an Sommertagen stand.

## PATENTIERTES BAUMSUBSTRAT

Um den Bäumen den Einzug in der Stadt so angenehm wie möglich zu bereiten, setzen die Stadtgärten auf ein eigens entwickeltes und selbst hergestelltes Substrat aus organischen und mineralischen Substanzen, die eine verbesserte Wasserspeicherfähigkeit und gute Durchlüftung garantieren. Zur Herstellung des patentierten „Wiener Baumsubstrats für Straßenbäume“ werden ausschließlich Materialien, die aus Wien oder der näheren Umgebung stammen, verwendet.

## RAUM FÜR BAUM

Damit die Stadtbäume nachhaltig ihre Wurzeln schlagen, rasch wachsen und gedeihen können, setzt die Stadt Wien auf ein besonderes Konzept: das Schwammstadt-Prinzip. Denn um sich fest und erfolgreich im Bo-

den verankern zu können, brauchen die Baumwurzeln nicht nur Wasser und Luft, sondern auch jede Menge Platz. Und den bekommen sie auch: Einem einzelnen Baum werden in der Bundeshauptstadt mindestens neun Quadratmeter Fläche geschaffen. Damit die Bäume aber über die Tiefe dieser Baumscheiben von mindestens 125 bis maximal 175 Zentimeter hinaus wurzeln können, schafft man ihnen unterirdisch zusätzlichen Raum. Hier kommt das Schwammstadt-Prinzip ins Spiel: Unterhalb der befestigten Oberflächen im Straßenraum werden Schotterkörper geschaffen – über die Baumscheiben haben die Pflanzen direkten Kontakt zu den lockeren Schotterkörpern und können in diesen ihre Wurzeln schlagen. Weiterer Vorteil: Das anfallende Oberflächenwasser wird über Absetzbecken gefiltert, in den Schwammkörper geleitet und hier verteilt. Dadurch kann Regenwasser gespeichert und nachhaltig zur Verfügung gestellt werden.

## GIEßTRUPPS IM EINSATZ

Übrigens: Wo immer möglich, werden die Baumscheiben direkt mit den mehr als 1000 automatischen Bewässerungsanlagen verbunden. Ist das nicht möglich oder sind Bäume besonders jung, sind sie auf manuelle Versorgung – mit bis zu 300.000 Liter Wasser täglich – angewiesen. Rund 150 Personen, etwa 50 Gießfahrzeuge und bis zu 12.550 Gieß-Bags sind zum Bewässern im Einsatz.

**Alle Infos finden Sie auf**

> [park.wien.gv.at](http://park.wien.gv.at)



## TIPP: FÜHRUNG „DIE GEBURT EINES STADTBÄUMS“ IN DER BAUMSCHULE MAUERBACH

Im Wienerwald, einem Gebiet, das sich vor allem durch große Niederschlagsmengen auszeichnet, liegt der Forstbetrieb der Wiener Stadtgärten – zehn Jahre drücken die Bäume hier die Schulbank, ehe sie bereit für ein Leben im urbanen Raum sind.

Welche Wachstumsstufen sie hier durchlaufen, ehe sie als Stadtbäume Wurzeln schlagen? Die kostenlose Führung „Die Geburt eines Stadtbäums“ gewährt von Juni bis September spannende Einblicke in das Werden der Stadtbäume und zeigt anhand praktischer Beispiele deren Mehrwert für den städtischen Raum.

Voranmeldung unbedingt erforderlich – nur gruppenweise ab 5 Personen: Telefon: +43 1 4000-42048, erreichbar Montag bis Freitag von 7 bis 14 Uhr E-Mail: [post@ma42.wien.gv.at](mailto:post@ma42.wien.gv.at)

[wien.gv.at/umwelt/parks/  
baumschulen-mauerbach](http://wien.gv.at/umwelt/parks/baumschulen-mauerbach)

„

## **Alle regionalen Kaliber hielten zusammen, um die Liegenschaft möglichst billig zu bekommen“**

**Friedrich Brunauer,**  
Immobilienhändler und Mitbieter aus Vorarlberg

bleibt letztlich leider auf die Schilderungen ihrer Kritiker beschränkt. Die Raiffeisenbank gab nämlich an, auf alle unserer Fragen deshalb nicht eingehen zu können, weil dies das Bankgeheimnis untersage.

Doch da ist noch mehr. Brunauer nahm letztlich auch persönlich als einziger konkurrierender Bieter zur Bietergemeinschaft von Milchberger und Dietmaier an der Versteigerung teil. Sinn und Zweck einer Versteigerung ist es, am Ende einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Im Sinne des Eigentümers und der Gläubiger. Und in diesem Fall?

Weil durch Brunauers Mitbietern auf den Hof der Preis samt Inventar von 1,5 auf 2,15 Mio. Euro stieg, zeigte die Richterin diesen später bei der Staatsanwaltschaft an. In dem uns vorliegenden Schreiben äußert sie den Verdacht, dass Brunauer „nur anwesend war, um den Preis in die Höhe zu treiben“. Sie bezweifelte sogar, dass Brunauer, der seit 30 Jahren nichts anders tut als Immobilien zu kaufen und zu verkaufen, überhaupt in der Lage gewesen wäre, Schwaigers Hof zu bezahlen.

Handelte die Richterin auch hier im Sinne der Käufer oder aus anderen Motiven? Wir haben die Justiz dazu über die zuständige Medienstelle des Landesgerichts Leoben befragt. Anders als alle anderen Beteiligten zeigte man dort jedoch bis Redaktionsschluss keinerlei Reaktion auf unser Rechercheersuchen.

### **„Ich hätte mehr geboten“**

Brunauer bezeichnet den Vorwurf jedenfalls als absurd. „Hätte ich damals gewusst, dass die ganzen Flächen nach dem neuen Entwicklungskonzept der Gemeinde nun Bauland werden können, hätte ich noch deutlich mehr geboten.“ Doch genau diese Information – siehe oben – stand nicht im Gutachten. War auch das Zufall, dass eben dieses Entwicklungskonzept just am Tag der Versteigerung rechtskräftig wurde?



Vom Wohnbau umzingelt: Schwaigers alte Wiese wird über kurz oder lang Bauland. Die Gemeinde wächst stark. Die Grundstückspreise auch



Die Aussicht auf Bauland soll der Gutachter bei seiner Bewertung laut Schwaiger „vergessen“ haben

Die Reihe der Merkwürdigkeiten ist auch ein Grund dafür, warum Bernhard Schwaiger trotz aussichtslos erscheinender Lage weiterkämpfte wie ein Löwe. Und bei Gericht immer wieder den Vorwurf deponierte, die zuständige Richterin erwecke den Anschein der Befangenheit. Zuletzt, im Frühling, erklärte sich diese schließlich doch für befangen, alle Entscheidungen, die sie zuvor in der Sache traf, seien dennoch unbeeinflusst und objektiv erfolgt.

Einer der letzten Hebel, die Schwaiger noch ansetzen kann, führt über das steirische Grundverkehrsgesetz. Womit wir wieder am Anfang wären. Und bei der Frage, wie und an wen landwirtschaftliche Gründe verkauft werden dürfen. Schwaiger sagt, Dietmaier sei längst kein Landwirt mehr. Dieser und sein Partner Milchberger behaupten das Gegenteil.

### **Abverkauf in Aussicht**

Womöglich spielt die eher akademische Auseinandersetzung darüber, wer sich nun als Landwirt bezeichnen darf und wer

nicht, jedoch gar keine Rolle. In Paragraf zehn des Grundverkehrsgesetzes steht nämlich auch, dass die Genehmigung zum Kauf dann nicht zu erteilen ist, „wenn zu erwarten ist, dass der Erwerber das Grundstück zu dem Zweck erwirbt, um es unmittelbar als Ganzes oder geteilt weiterzuveräußern“.

Was wollen nun Milchberger und Dietmaier mit dem Hof? „Wir haben nicht vor, die Anlage als Landwirtschaft zu betreiben“, sagen sie uns. Und weiter: „Wenn das alles ausgestanden ist, finden sich vermutlich Interessenten für eine Weiterentwicklung.“

Womöglich wird sich die Sache doch noch länger ziehen. **N**



**Andreas Wetz**, Redakteur  
Ist Ackerland ausreichend  
vor Investoren-Zugriff  
geschützt? Schreiben Sie mir.  
wetz.andreas@news.at

Mein Business  
gründen?

Investieren  
lernen!

#IC21

trend.

# Investors Challenge

powered by



Gewinnen Sie auf [investors-challenge.at](http://investors-challenge.at)

Kontakt zur Richterin gehabt zu haben. Wie ist das möglich?

Er selbst könne unsere Detailfragen zu seiner Aussage und dem Gutachten nicht beantworten: Seine Haftpflichtversicherung sei nämlich bereits mit der Sache betraut. Ein Naheverhältnis zu den Verfahrensbeteiligten bestreitet er, seine Arbeit habe er nach bestem Wissen und Gewissen getan.

Leichter greifbar wird die Sache, wenn man die Meinungen anderer Gutachter einholt. So wurden in den Jahren zuvor für andere Banken, mit denen Schwaiger ebenfalls Kontakt hatte, Hof und umliegende Flächen ebenfalls als Grundlage für mögliche Finanzierungsverhandlungen bewertet. Mit dem Ergebnis: Schon fünf Jahre vor der Zwangsversteigerung soll der Wert der Wiese mit 45 Euro pro Quadratmeter fast doppelt so hoch gewesen sein, wie es der Sachverständige für die Versteigerung annahm. Ist das schlüssig?

### Käufer verteidigen sich

Das fragten wir die, die die gesamte Anlage letztlich in Bausch und Bogen erwarben: den Immobilienentwickler Johann Milchberger und seinen Partner Johannes Dietmaier. Beide haben es in der Region zu etwas gebracht. Der eine, Milchberger, vom Versicherungsmakler zum Multiunternehmer für Hausverwaltung, Bau, Immobilienverwertung und -entwicklung. Der andere, Dietmaier, vom Landwirt zum Großunternehmer für Biomasse und -abfall.

Anders als viele andere in der Kritik stehende Investoren schicken die beiden Jagdfreunde zur Beantwortung von Journalistenfragen nicht ihre Anwälte vor, sondern beziehen selbst Position. Nicht in einem Büro, sondern privat bei sich zu Hause, in einer Jagdstube. Als stumme Zuschauer hängen mehrere Birkhühner, ein Auerhahn und die Trophäe eines Vierzehnenders an der Wand.

“

**Der Mann hatte vermutlich Waffen zu Hause. Die Situation war gefährlich“**

**Johann Milchberger,**  
Immobilienentwickler und Mitkäufer  
des Hofs von Bernhard Schwaiger,  
erinnert sich an die Zwangsräumung



**Johann Milchberger baute aus einem Versicherungsbüro ein kleines Immobilienimperium. Dazu gehört nun auch Schwaigers alte Rinderzucht. Sie will er „verwerten“**



**Biomasse-Unternehmer Johannes Dietmaier ist der (Ex-)Landwirt unter den Käufern. Nur weil er mit dabei ist, konnte Schwaigers Hof überhaupt ersteigt werden**

„Das Gerichtsgutachten“, sagt Milchberger „kommt zu einem absolut realistischen Ergebnis.“ Eine Unterbewertung sieht er nicht. Dafür nehme er einen gescheiterten Rinderzüchter wahr, der sich finanziell überhoben habe und nicht mit den Konsequenzen fertig werde.

Und tatsächlich: Bescheidenheit und Zurückhaltung waren wohl nie Schwaigers Stärke. Rauschende Feste und Produktpräsentationen soll er, den manche im Ort den „Baron“ nannten, gefeiert haben. Inklusive Shuttledienst im Jaguar für jene Gäste, die es bei den Feiern auf seinem Anwesen ein wenig übertrieben. Die örtlichen Regionalmedien haben ein solches Fest auf ihrer Webseite mit Hunderten Fotos dokumentiert. „Ich kenne den Schwaiger seit 40 Jahren“, sagt Milchbergers Kompanjon Dietmaier, „er ist einer, der immer bei den Großen mitspielen wollte, sich letztlich damit aber übernahm. Dafür können wir nichts.“ Vor der Versteigerung, sagt er, habe man ihm sogar ein Angebot gemacht. Dieses habe er aber abgelehnt. Die Zwangsversteigerung sei unausweichlich gewesen.

### Von Tschetschenen und Waffen

Wie hart die Auseinandersetzung inzwischen geführt wird, zeigen die Geschichten, die beide Seiten über einander erzählen. Man überzieht sich mit gegenseitigen

Anzeigen. Und zur Räumung, erinnert sich Milchberger, seien sechs Polizisten mit Hunden ausgerückt. Ihm hätten die Beamten eine schusssichere Weste angeboten. „Der Mann hatte vermutlich Waffen zu Hause, die Situation war gefährlich.“

Ganz anders hat Schwaiger den Tag in Erinnerung. Sofort hätte man seine pflegebedürftige Mutter, die dort auf zwei Zimmern ein lebenslanges Wohnrecht genießt, vom Rest des Hauses abgemauert. Anschließend hätte Milchberger angekündigt, ein paar Tschetschenen einzuziehen zu lassen, damit die alte Dame bald von selbst das Weite suche. Was davon stimmt und was nicht, ist für Außenstehende nicht prüfbar. Schwaigers Vorwürfe, sie beide hätten mit Banken, Gericht und dem Sachverständigen den Abverkauf seines Hofs betrieben, weisen Milchberger und Dietmaier jedoch zurück. „Nein, es bestehen keinerlei Naheverhältnisse.“

Ein Dementi, an dem neben Schwaiger ein weiterer Beteiligter des Falls zweifelt: Friedrich Brunauer. Er kommt von außerhalb, genau genommen, aus Altach in Vorarlberg und entwickelt dort mit seiner FBI GmbH (steht für Friedrich Brunauer Immobilien) ebenfalls Liegenschaften. Überregionale Bekanntheit erreichte er einst als Hauptsponsor des Profi-Eishockeyvereins VEU Feldkirch. Eines seiner Hauptgeschäftsfelder ist die Verwertung zwangsversteigerter Objekte. Brunauer hat im Lauf seiner Karriere herausgefunden, dass es in vielen Fällen möglich ist, die einstigen Eigentümer weiter in Haus (oder Hof) auf Miete leben zu lassen und diesen sogar eine befristete Rückkaufoption anzubieten. „Bei Landwirt Bernhard Schwaiger wäre das problemlos möglich gewesen“, sagt er. Aber, „Für mich war offensichtlich, dass sich in seinem Fall Käufer, Banken und Gericht verabredet haben. Alle regionalen Kaliber hielten zusammen, um die Liegenschaft möglichst billig zu bekommen.“ Ein Vorgehen, das er in Österreich schon mehrfach beobachtet haben will. Doch worauf gründet er seine Vorwürfe?

### Richterin verdächtigt Mitbeteiliter

Schon vor der Versteigerung bot er den Banken an, Schwaigers Schulden volumnfähig zu bedienen und damit die Exekution zu stoppen. „Die nur am Rande beteiligte Volksbank stimmte sofort zu. Der Hauptgläubiger, die Raiffeisen, lehnte jedoch ab. Offenbar gab's auf anderem Weg mehr zu holen.“

Welche Rolle die Bank, die Schwaigers Exekution vorantrieb, tatsächlich spielte,

“

## Anfangs glaubte ich an ein Hirngespinst meines Mandanten. Das hat sich geändert“

**Klaus Ainedter,**  
einer von zwei Rechtsanwälten des einstigen Rinderzüchters und Spar-Lieferanten Schwaiger

ch war bisher bei geschätzt 100 Versteigerungen“, sagt Franz Zechner, Landwirt aus dem obersteirischen Bezirk Murtal. „Aber so etwas, das habe ich bisher noch nicht gesehen.“ Worüber Zechner staunt, fand vor ziemlich genau einem Jahr statt. Am 30. Juni 2020 versteigerte das Bezirksgericht Judenburg die Reste jener Landwirtschaft, mit der es ein Rinderbauer namens Bernhard Schwaiger zuvor zu regionaler Prominenz gebracht hatte.

Schwaiger belieferte – unter anderem – regionale Spitzengastronomen und den Handelsriesen Spar mit seinem Qualitätsrindfleisch der Marke „Triobef“. Bis er wirtschaftlich schmerhaft stürzte und im Rahmen der von der Raiffeisenbank betriebenen Exekution hart am Bezirksgericht Judenburg aufschlug.

Bauern, die ihre Schulden nicht mehr zahlen können, gehören in Österreich zum gerichtlichen Alltag. Das weiß auch Zechner, der den Termin damals als Beobachter besuchte. Doch irgendetwas an diesem Fall erschien ihm seltsam. „Etwas, wie die überfordert wirkende Richterin schon vor Beginn der Versteigerung mit einem Anwalt des späteren Höchstbietenden sprach.“ Er, Zechner, wolle niemandem etwas unterstellen. Und rein formal, sagt er, würde wohl alles seine Richtigkeit haben. Aber sein Gefühl sage ihm, dass die Versteigerung „riecht“. Nach was auch immer.

### Reihe von Merkwürdigkeiten

Das Gefühl täuschte ihn nicht. Im Lauf des vergangenen Jahres wurde aus der wirtschaftlichen Exekution des einstigen Steak-Königs Schwaiger eine Affäre, die auch gut in eines der Drehbücher der einst so erfolgreichen TV-Landkrimi-Reihe „Der Bulle von Tölz“ gepasst hätte. Der Plot umfasst eine Reihe bemerkenswerter Fragen und Sachverhalte: Waren die vormaligen Auslaufflächen der Rinder, die mitten im Siedlungsgebiet liegen, womöglich deutlich mehr wert als die bezahlten 2,15 Millionen Euro? Warum berücksichtigt das zugrunde liegende Schätzgutachten nicht, dass die Flächen unmittelbar vorher potenzielles Bauland wurden? Ist es Zufall, dass der Hof an die Firma eines in der Region schillernden Immobilienentwicklers ging? Eine Firma, an der sich ein einst als Landwirt tätiger Jagdfreund des Immobilienentwicklers beteiligte, weil laut steirischem Grundverkehrsgesetz Landwirtschaften nur an Landwirte gehen dürfen. Arbeiten, wie Schwaiger und ein Mitbieter glauben, Käufer, Gericht, Gutachter und

Banken zusammen, um mit den Flächen eines in Notlage geratenen Großbauern einen „Schnitt“ zu machen? Oder leidet Schwaiger – das vermuten seine Widersacher – unter Verfolgungswahn und will nicht eingestehen, dass er sich übernommen hat und nun den gerechten Preis dafür bezahlt? Der Mann, der alles verloren hat, sei inzwischen sogar gefährlich.

### Bauern unter Druck von Investoren

Schauplatz der Geschichte ist die kleine Gemeinde St. Marein-Feistritz im Bezirk Murtal. Das Thema, um das es eigentlich geht, hat jedoch bundesweite Relevanz. Wohnen und Bauland werden nämlich immer teurer. Entsprechend begehrt sind Flächenreserven im gut erreichbaren Umland der Städte. Der Haken: Die meisten dieser Flächen gehören Bauern und sind – eigentlich – durch die Grundverkehrsge setze der Länder geschützt. Stark vereinfacht gesagt, schreiben diese vor, dass landwirtschaftliche Gründe nur an Landwirte verkauft werden dürfen. Dies deshalb, weil man damit verhindern will, dass kapitalstarke Investoren große Flächen von für sie billigem Ackerland kaufen, der bäuerlichen Produktion entziehen, sie letztlich umwidmen, verbauen und damit finanziell vergolden.

Doch immer wieder finden sich mehr oder weniger kreative Umgehungskonstruktionen. Der Fall des einstigen Rinderbarons Schwaiger aus St. Marein-Feistritz zeigt das beispielhaft. Und steht eigentlich für einen viel größeren Trend: Ackerland ist in Österreich längst in der Hand landwirtschaftsfreier Investoren: Östlich der Landesmitte sind 70 Prozent der Grundbesitzer keine Bauern mehr.

Bernhard Schwaiger glaubt, dass das in seinem Fall nur möglich war, weil eine ganze Seilschaft daran gearbeitet habe, ihm seine Landwirtschaft zu nehmen. Hebel hierfür war ein 1,2 Mio. Euro schwerer Kredit, den die Raiffeisenbank trotz vorhandener Zwischenfinanzierung fällig

stellte. Und dann, erzählt uns Schwaiger auf der Straße vor seinem einstigen Hof, begann ein Rädchen, ins andere zu greifen.

### Bauland-Vorbereitung „vergessen“?

Rekonstruiert und in Form gebracht haben den Verdacht inzwischen seine Anwälte. Einer von ihnen hat 200 Kilometer vom Murtal entfernt, in Wien, seine Kanzlei. Sein Name: Klaus Ainedter. „Anfangs“, berichtet dieser, „glaubte ich an ein Hirngespinst meines Mandanten, sah einen aussichtslosen Fall.“ Das ist inzwischen anders. Nach und nach entdeckte er Auffälligkeiten, die es bei solchen Verfahren nicht geben dürfe. Diese reichen laut Ainedter von unerlaubten Rechtsberatungen der zuständigen Richterin für die Käufer über verleumderische Strafanzeigen eben dieser gegen seinen Mandanten bis hin zu einem „objektivierbar falschen Gutachten über den Wert von Haus und Hof“.

Eben dieses Gutachten gab die zuständige Richterin einst bei einem Sachverständigen in Auftrag. Es war Grundlage für das vom Gericht geforderte Mindestgebot von 1,5 Mio. Euro für die Versteigerung. Doch Schwaiger ist der Meinung, dass die Immobilie mindestens drei Millionen Euro wert ist, also unterbewertet wurde.

Der 56-Jährige steht am Rand seiner einstigen Wiesen und deutet auf die Umgebung. Im Lauf der Jahre hat das Siedlungsgebiet seinen ehemaligen Hof förmlich umrahmt. Auch deshalb, weil er, Schwaiger, immer wieder Gründe an Bauherren verkaufte. Während das Gerichtsgutachten erstellt wurde, schrieb die Gemeinde auch ihre Pläne für die Zukunft in ein Dokument, das in der Fachsprache der Raumplanung „örtliches Entwicklungskonzept“ heißt. Darin wurde festgeschrieben, dass Schwaigers Wiesen in den nächsten Jahren zur Bebauung vorgesehen seien. Ein wichtiges Detail, das der Gutachter jedoch nicht berücksichtigte. Bei der Versteigerung am 30. Juni 2020 gab die Richterin sogar zu Protokoll, den Sachverständigen kurz zuvor noch einmal gefragt zu haben, ob sich seit Erstellung des Gutachtens in Sachen Widmung noch einmal etwas verändert hätte. Dieser hätte verneint. Die Niederschrift der Versteigerung liegt uns vor.

### Aussage gegen Aussage

Bemerkenswert daran ist, dass der Sachverständige der Darstellung der Richterin widerspricht. Und im Rahmen einer Zeugenbefragung unter Wahrheitspflicht aussagte, in besagtem Zeitraum gar keinen ►