

Verwaltungsgericht Berlin
Kirchstraße 7
10557 Berlin

Per beA

**Bitte wählen Sie direkt
Tel.-Nr. (030) 44 67 92 35
Sekretariat Frau Plätke**

**Berlin, den 06.09.2021 / AGI
Unser Zeichen 1508/2021-AGI
Bitte stets angeben!**

**Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung
Gemäß § 123 Abs. 1 S. 2 VwGO**

des Herrn **Arne Semsrott**,
c/o Open Knowledge Foundation Deutschland e.V.,
Singerstraße 109, 10179 Berlin,

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

dka Rechtsanwälte Fachanwälte,
Marion Burghardt, Christian Fraatz, Dieter Hummel, Mechtild Kuby,
Nils Kummert, Sebastian Baunack, Dr. Lukas Middel, Damiano Valgolio,
Daniel Weidmann, Dr. Raphaël Callsen, Sandra Kunze, Dr. Silvia Velikova,
Wolfgang Kaleck, Sönke Hilbrans, Sebastian Scharmer, Dr. Kersten Woweries,
Dr. Peer Stolle, Henriette Scharnhorst, Gesa Asmus, Norbert Schuster,
Anne Weidner, Wolfgang Daniels, Anna Gilsbach, Benedikt Rüdeshheim,
Micha Heilmann,
Immanuelkirchstraße 3 - 4, 10405 Berlin,

gegen

das **Land Berlin**,
vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen
Klosterstraße 59, 10179 Berlin,

- Antragsgegner -

Arbeits- und Sozialrecht

Marion Burghardt
Fachwältin für Arbeitsrecht
Fachwältin für Sozialrecht
Christian Fraatz
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Sozialrecht
Dieter Hummel
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Sozialrecht
Supervisor (DGSV)
Mechtild Kuby
Fachwältin für Arbeitsrecht
Nils Kummert
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Sebastian Baunack
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Lukas Middel
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Damiano Valgolio
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Daniel Weidmann
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Raphaël Callsen
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Sandra Kunze
Fachwältin für Arbeitsrecht
Benedikt Rüdeshheim
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Silvia Velikova
Fachwältin für Arbeitsrecht
Anna Gilsbach
Fachwältin für Sozialrecht
Micha Heilmann
Rechtsanwalt
Gesa Asmus
Fachwältin für Arbeitsrecht
Wolfgang Daniels
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Norbert Schuster
Rechtsanwalt
Anne Weidner
Fachwältin für Arbeitsrecht
Volker Gerloff*
Fachanwalt für Sozialrecht

**Strafrecht und
Öffentliches Recht**

Wolfgang Kaleck
Fachanwalt für Strafrecht
Sönke Hilbrans
Fachanwalt für Strafrecht
Sebastian Scharmer
Rechtsanwalt
Dr. Kersten Woweries
Rechtsanwältin
Dr. Peer Stolle
Fachanwalt für Strafrecht
Henriette Scharnhorst
Fachwältin für Strafrecht

* In Bürogemeinschaft

wegen **Zugang zu Informationen gemäß IFG Bln**, hilfsweise **presserechtlicher Auskunft**.



Im Arbeitsrecht in Kooperation mit: www.arbeitnehmer-anwaelte.de

Bremen	Detle, Nacken, Ögüt & Koll.	Freiburg	Schubert Ulbrich Czuratits
Dortmund	Stein Rogalla	Hamburg	Müller-Knapp Hjort Wulff
Frankfurt a. M.	Büdel Rechtsanwälte	Hannover	Arbeitnehmeranwälte Hannover
Frankfurt a. M.	Franzmann Geilen Brückmann	Mannheim	Dr. Growe & Kollegen

München	huber.mücke.helm
Münster	Meisterernst Manstetten
Nürnberg	Manske & Partner
Stuttgart	Barth & Weise
Wiesbaden	Schütte, Lange & Koll.

Immanuelkirchstraße 3-4
10405 Berlin
Telefon 030 4467920
Telefax 030 44679220
info@dka-kanzlei.de
www.dka-kanzlei.de

Namens und in Vollmacht des Antragstellers wird wegen Dringlichkeit ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt, den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Anordnung wie folgt zu verpflichten:

1. **Der Antragsgegner wird im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet, dem Antragsteller Informationszugang zu den Vereinbarungen zu verschaffen, die der Antragsgegner mit den Unternehmen Deutsche Wohnen SE sowie Vonovia SE im Rahmen der geplanten Fusion beider Unternehmen im Jahr 2021 abgeschlossen hat (darunter insbesondere Verträge, Vermerke, Meomoranda of Understanding sowie andere Dokumente zur Absprache),**

hilfsweise,

dem Antragsgegner wird im Wege der einstweiligen Anordnung aufgegeben, dem Antragsteller folgende Auskünfte zu erteilen:

- a. **Welche Wohnungsbestände möchte das Land Berlin übernehmen (Größe/Ausstattung/Standard)?**
- b. **Um welche 20.000 Wohnungen bzw. mittlerweile noch 14.000 Wohnungen handelt es sich hierbei (Wohnlage)?**
- c. **Welchen Preis haben die Parteien hierfür (vorläufig) vereinbart?**
- d. **Welche Leistungen soll das Land Berlin laut Vereinbarungen neben einer Bezahlung der Wohnungen erbringen?**

2. **Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.**

Begründung

Der Antragsteller begehrt vom Antragsgegner Einsicht in die Vereinbarungen, die der Antragsgegner im Zusammenhang mit einem geplanten Erwerb von Wohnungen durch das Land Berlin von den Immobilienunternehmen Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE nach der geplanten Fusion beider Unternehmen mit diesen abgeschlossen hat. Hilfsweise begehrt der Antragsteller eine presserechtliche Auskunft in Gestalt der Beantwortung mehrerer diesen Wohnungserwerb betreffender Fragen.

I.**1.****a)**

Der Antragsteller ist als freier Journalist und als Projektleiter der von der Open Knowledge Foundation Deutschland e.V. betriebenen Plattform www.fragdenstaat.de tätig. Im Rahmen dieser Tätigkeiten setzt sich der Antragsteller für Transparenz bei öffentlichen Stellen ein, um eine Kontrolle staatlicher Aktivitäten sowie diesbezügliche öffentliche Debatten zu ermöglichen und zu fördern.

b)

Die Vonovia SE ist der größte, die Deutsche Wohnen SE ist der zweitgrößte Immobilienkonzern auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Nachdem die Vonovia SE vor einigen Jahren bereits einmal einen Versuch unternommen hatte, die Deutsche Wohnen SE zu übernehmen, wurde dies im Frühjahr 2021 erneut angekündigt. Durch eine Fusion beider Konzerne würde der größte private Wohnimmobilieneigentümer Europas entstehen. Die Vonovia SE ist in Deutschland Eigentümerin von etwa 400.000 Wohnungen, der Deutschen Wohnen SE gehören etwa 150.000 Wohnungen. Von diesen Wohnungen befinden sich etwa 43.000 der Vonovia SE sowie knapp 114.000 der Deutschen Wohnen SE in Berlin. Das sind etwa 10 % der Berliner Mietwohnungen, sodass teilweise erwartet wird, dass durch die Fusion beider der Einfluss auf den Berliner Mietmarkt und in der Stadtplanung und -entwicklung der Vonovia SE (unter diesem Namen sollte das Unternehmen weitergeführt werden) steigen würde.

Mit Ankündigung der geplanten Fusion beider Immobilienkonzerne wurde dem Land Berlin im Rahmen eines sogenannten „Zukunfts- und Sozialpaketes“ der beiden Konzerne angeboten, 20.000 Mietwohnungen der Vonovia SE zu erwerben. Dabei befürchtete etwa der Berliner Mieterverein, dass diese zu einem Preis an das Land verkauft werden würden, der deutlich über dem liegen würde, den die Vonovia SE für die Wohnungen der Deutsche Wohnen SE zahlen würde. So würde der Verkauf der Wohnungen an das Land Berlin der Refinanzierung der Fusion dienen. Es sei außerdem zu befürchten, dass aufgrund des Kaufpreises von 18 Milliarden Euro, den die Vonovia SE für die Deutsche Wohnen SE aufbringen müsste, der Druck auf die Miethöhen steigen würde, da dieser refinanziert werden müsste (siehe z.B. Zukunfts- und Sozialpaket ist mehr Blendwerk als Mieterschutz, Pressemitteilung Nr. 30/21 des Berliner Mietervereins, abrufbar unter <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/fusion-vonovia-deutsche-wohnen-neuer-druck-auf-miethoehen-durch-18-mrd-euro-kaufpreis-zukunfts-und-sozialpakt-ist-mehr-blendwerk-als-mieterschutz-pm2130.htm>, zuletzt besucht am 06.09.2021). Verkauft werden sollten an das

Land Berlin aus dem Bestand der Deutsche Wohnen SE ausschließlich Wohnungen aus dem „sogenannten nichtstrategischen Portfolio“, teilte der Konzern auf seiner Aktionärsversammlung im Mai mit. Hierzu gehören Wohneinheiten, die die Deutsche Wohnen SE langfristig nicht weiter bewirtschaften will. Der genaue Preis für diese Wohnungen und ihre Lage waren – jedenfalls zunächst – nicht einmal den Berliner Regierungsparteien Die Linke und Die Grünen bekannt. Ausgemacht und verkündet worden war die Vereinbarung mit der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE allein von der SPD, die ihre Koalitionspartner lediglich kurz vor der entsprechenden Pressekonferenz, die sie gemeinsam mit den beiden Konzernchefs der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durchführte, informiert hatte. Der Finanzsenator sagte bei dieser Pressekonferenz, dass der Verkauf innerhalb von zwei Monaten umgesetzt werden solle – also noch vor der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus (siehe z.B. Resterampe für Berlin, die tageszeitung vom 01.06.2021, abrufbar unter <https://taz.de/Fusion-Deutsche-Wohnen-und-Vonovia/!5775931/>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

Am 23.07.2021 gab die Vonovia SE bekannt, dass die Übernahme der Deutsche Wohnen SE wahrscheinlich scheitern werde, weil bisher nicht ausreichend Aktionäre der Deutsche Wohnen SE das Angebot der Vonovia SE für den Kauf ihrer Aktien angenommen hatten. Am 26.07.2021 teilte die Vonovia SE endgültig mit, dass die Fusion gescheitert sei, weil die Mindestannahmequote von 50 % nicht erreicht worden sei (siehe z.B. Vonovia und Deutsche Wohnen – war's das?, tagesschau.de vom 26.07.2021, abrufbar unter <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-deutsche-wohnen-uebernahme-optionen-101.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

2.

Nachdem er vom Scheitern der Übernahme erfahren hatte, wandte sich der Antragsteller mit E-Mail vom 26.07.2021 an den Regierenden Bürgermeister von Berlin – Senatskanzlei. Er beantragte die Zusendung der Vereinbarungen, die die Senatskanzlei bzw. die Senatsverwaltung für Finanzen mit den Unternehmen Deutsche Wohnen sowie Vonovia im Rahmen der geplanten Fusion der Unternehmen im Jahr 2021 abgeschlossen hat, darunter insbesondere Vereinbarungen wie Verträge, gemeinsame Vermerke, Memoranda of Understanding oder andere Dokumente zur Absprache. Zudem bat er mit Verweis auf das PresseG BE um Beantwortung der folgenden Fragen: Welche Wohnungsbestände möchte das Land Berlin übernehmen? Um welche 20.000 Wohnungen handelt es sich hierbei? Welchen Preis haben die Parteien dafür (ggf. vorläufig) vereinbart? Welche Leistungen soll das Land laut Vereinbarungen neben einer Bezahlung der Wohnungen erbringen?

Der Antragsteller wies erläuternd darauf hin, dass angesichts der anstehenden Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus ein überragendes Interesse an den o.g. Informationen bestehe, da die Wohnungspolitik eines der wichtigsten Themen im Wahlkampf darstelle. Dies gelte verstärkt nach dem gescheiterten Berliner Mietendeckel und zeige sich auch an der großen Popularität der Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen", die das nötige Quorum für den nun zeitgleich mit der Wahl zum Abgeordnetenhaus anstehenden Volksentscheid erreicht habe. Die angefragten Informationen seien für die Bürger:innen Berlins essentiell, um bei der anstehenden Wahl und bei dem anstehenden Volksentscheid eine informierte Wahlentscheidung treffen zu können (E-Mail des Antragstellers vom 26.07.2021 – **Anlage ASt 1**).

3.

Anfang August kündigte die Vonovia SE an, dass sie erneut versuchen wolle, die Deutsche Wohnen SE zu übernehmen. Hierfür hatte sie im Einvernehmen mit dieser eine Ausnahmegenehmigung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beantragt, und ihr Angebot um einen Euro pro Aktie erhöht (siehe z.B. Deutschlands teuerste WG probiert's noch mal, sueddeutsche.de vom 06.09.2021, abrufbar unter <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/vonovia-deutsche-wohnen-uebernahme-aktie-1.5370609>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

4.

Nach der Anforderung des Presseausweises durch den Antragsgegner und der Übersendung eines Fotos des Ausweisdokuments durch den Antragsteller, lehnte der Antragsgegner mit Bescheid vom 09.08.2021 den Antrag des Antragstellers sowohl im Hinblick auf den IFG- als auch den hilfsweise geltend gemachten presserechtlichen Auskunftsanspruch als unbegründet ab.

Der Antragsgegner führt im Ablehnungsbescheid im Wesentlichen aus, dass dem Recht auf Akteneinsicht nach §§ 2, 3 IFG Bln vorliegend mehrere Ausschlussgründe entgegen stünden.

So würden durch einen Informationszugang gem. § 7 IFG Bln Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse offenbart. Es sei davon auszugehen, dass der Erwerb der dem Land Berlin angebotenen 20.000 Wohnungen scheitere, wenn dem Begehren des Antragstellers nachgegeben würde, weil davon auszugehen sei, dass die Fusion zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE nicht zustande komme, wenn die angefragten Informationen bekannt würden. Angesichts der Zahl der Wohnungen und der sich daraus ergebenden Höhe des Kaufpreises und der mit einer Veröffentlichung der angefragten Informationen gegebenen

Gefährdung der Fusion seien die Interessen auf der Veräußerer Seite ganz erheblich, „eventuell sogar existenziell“. Das Informationsinteresse müsse daher zurücktreten.

Außerdem stehe der Schutz des behördlichen Entscheidungsprozesses gem. § 10 IFG Bln dem Ersuchen des Antragstellers entgegen, da Verhandlungen und eventuell Vorbereitungen für einen vertraglichen Grundstückserwerb vorlägen, wie der Presse zu entnehmen sei.

IFG-Ansprüche des Antragstellers seien zudem aufgrund einer Gefährdung des Gemeinwohls gem. § 11 IFG Bln ausgeschlossen, da eine Offenbarung des beantragten Akteninhalts zum einen das Zustandekommen der Fusion zwischen den beiden Immobilienkonzern gefährden würde und ein Scheitern der Fusion zum anderen schwere Nachteile sowohl für das Land Berlin als auch für eine sehr große Zahl an direkt und indirekt Betroffenen, insbesondere von Mieter:innen nach sich zöge.

Der begehrten presserechtlichen Auskunft hielt der Antragsgegner weiter entgegen, dass deren Erfüllung schutzwürdige private Interessen verletzen würde. Dabei führt der Antragsgegner erneut die Geschäftsgeheimnisse der Unternehmen Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE an. Bei der durchgeführten Abwägung gelangt der Antragsgegner schließlich zu dem Ergebnis, dass die Interessen der Konzerne sowie der betroffenen etwa 20.000 Mieter:innen dem Interesse der Öffentlichkeit an den gewünschten Auskünften vorgingen. Es ginge um ganz erhebliche finanzielle Interessen der privaten Veräußererseite, die Veräußerung könnte bei Beantwortung der gestellten Fragen scheitern, denn es handle sich um einen laufenden Prozess. Die betroffenen Mieter:innen erhofften sich von dem Erwerb ihrer Wohnungen durch das Land Berlin langfristig finanzielle Entlastung und Sicherheit, sie hätten deshalb ein ganz erhebliches und schwerwiegendes Interesse am erfolgreichen Zustandekommen des Erwerbs, der jedoch durch die Veröffentlichung der beantragten Auskünfte unmittelbar gefährdet wäre. Auch die Steuerzahler:innen hätten Interesse an dem Erwerb der Wohnungen durch das Land Berlin, weil andernfalls eventuell Transferleistungen der öffentlichen Hand zu erbringen seien, die in Abhängigkeit zur Mietzinslast stünden. Berücksichtige man diese Interessen, sei es „ohne weiteres einsichtig“, dass das Interesse der Öffentlichkeit an der Information zurückstehen müsse (Ablehnungsbescheid vom 09.08.2021 – **Anlage ASt 2**).

5.

Seit dem 24.08.2021 können die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE ihre Aktien wieder an die Vonovia SE verkaufen. Dabei warnte die Vonovia SE, die bereits jetzt größter Aktionär der Deutsche Wohnen SE ist, die Kleinaktionäre der Deutsche Wohnen SE. Sie kündigte an, dass

sie sich bei Scheitern der Übernahme dafür einsetzen werde, dass die Deutsche Wohnen SE über die nächsten Jahre keine Dividenden mehr ausschütten werde, sodass die Aktien keinen Ertrag mehr bringen würden (siehe z.B. Vonovia-Chef droht Deutsche-Wohnen-Aktionären mit Dividendenstreichung, manager magazin vom 24.08.2021, abrufbar unter <https://www.manager-magazin.de/unternehmen/vonovia-dritter-und-letzter-uebernahmeversuch-von-deutsche-wohnen-a-ae5ad2e4-485a-4e10-8da3-c6c0ba247f28>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

Nach aktuellen Medienberichten soll nunmehr unabhängig von der Fusion der Erwerb von 14.000 statt der zunächst angekündigten 20.000 Wohnungen von der Vonovia SE durch das Land Berlin „in den nächsten 14 Tagen“ abgeschlossen sein (siehe z.B. Berlin kauft 14.000 Wohnungen, morgenpost.de vom 03.09.2021, abrufbar unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article233221511/Berlin-kauft-14-000-Wohnungen.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

6.

Gegen den Bescheid vom 09.08.2021 hat der Antragsteller fristgerecht Widerspruch erhoben (Widerspruch vom 06.09.2021 – **Anlage ASt 3**).

7.

Am 26.09.2019 findet neben der Wahl zum Deutschen Bundestag auch die Berliner Landtagswahl statt. Im Wahlkampf ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt ein zentrales Thema.

Zudem findet an diesem Tag in Berlin die Abstimmung über den Volksentscheid über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen statt (bekannt unter dem Namen der Kampagne „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“). Ist dieser erfolgreich, hat der Senat einen Gesetzesentwurf zu erarbeiten, mit dem die Bestände der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit über 3000 Wohnungen im Land Berlin vergesellschaftet werden (ausgenommen Unternehmen in öffentlichem Eigentum, kommunale Wohnungsbaugesellschaften in privater Rechtsform und Bestände im kollektiven Besitz der Mieter:innenschaft). Da sowohl die Vonovia SE als auch die Deutsche Wohnen SE über mehr als 3000 Wohnungen in Berlin verfügen, wären sie von einem solchen Gesetz unmittelbar betroffen.

II.

Der Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Anordnung ist zulässig und begründet.

1.

Gemäß § 123 Abs. 1 S. 2 VwGO kann das Gericht eine einstweilige Anordnung zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis treffen, wenn diese Regelung nötig erscheint, etwa um wesentliche Nachteile abzuwenden. Dabei sind nach § 123 Abs. 3 VwGO i. V. m. § 920 Abs. 2 ZPO die besondere Eilbedürftigkeit (Anordnungsgrund) und das Bestehen des zu sichernden Rechtes (Anordnungsanspruch) glaubhaft zu machen.

Bezüglich des Hauptantrags liegen ein Anordnungsanspruch und ein Anordnungsgrund vor. Auch steht die Vorwegnahme der Hauptsache dem Erlass einer einstweiligen Anordnung im vorliegenden Fall ausnahmsweise nicht entgegen.

a)

Der Anspruch des Antragstellers ergibt sich aus § 4 Abs. 1 IFG Bln. Danach ist Akteneinsicht in dem beantragten Umfang zu gewähren, es sei denn, eine der in Abschnitt 2 geregelten Ausnahmen findet Anwendung. § 4 Abs. 1 IFG Bln normiert damit in materieller Hinsicht einen grundsätzlich voraussetzungslosen Anspruch. Der Informationszugang ist zu gewähren, solange keine Ausschlussgründe entgegenstehen.

Entgegen der Auffassung des Antragsgegners greift vorliegend keine der im IFG Bln normierten Ausnahmen. Der Antragsgegner beruft sich insofern auf das Vorliegen von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen (§ 7 IFG Bln), den Schutz des behördlichen Entscheidungsprozesses (§ 10 IFG Bln) sowie eine schwerwiegende Gefährdung des Allgemeinwohls (§ 11 IFG Bln).

Vorangestellt werden soll, dass die in §§ 5 – 11 IFG abschließend aufgezählten Ausschlussgründe restriktiv auszulegen sind. Sinn und Zweck des IFG Bln ist es ausweislich seines § 1 Transparenz herzustellen und Kontrolle von hoheitlichen Aufgaben, die der Beklagte zu erfüllen hat, zu ermöglichen. Dabei ist ausdrücklich bezweckt, dass hoheitliches Handeln auch auf seine Rechtmäßigkeit überprüft werden kann (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.09.2011 – OVG 12 N 97.10, Rn. 6). Durch das IFG Bln soll ausweislich seines § 1 durch ein umfassendes Informationsrecht das in Akten festgehaltene Wissen und Handeln öffentlicher Stellen unmittelbar der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, um über die bestehenden Informationsmöglichkeiten hinaus die demokratische Meinungs- und Willensbildung zu fördern und eine Kontrolle des staatlichen Handelns zu ermöglichen.

Die Darlegungslast für das Eingreifen eines Ausschlussgrundes liegt bei der informationspflichtigen Stelle, die sich auf eine Ausnahme von dem grundsätzlich gegebenen Informationsanspruch beruft (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2017 – BVerwG 7 C 31.15 – Rd. 65). Die gemachten Angaben müssen plausibel darlegen, warum ein – und welcher – Ausschlussgrund vorliegen soll, damit der Antragsgegner seiner Darlegungslast genügen würde. Dies ist erst dann der Fall, wenn bei Geltendmachung eines Ausschlussgrundes die gemachten Angaben plausibel ergeben, warum ein solcher – und welcher – vorliegen soll. Die von der informationspflichtigen Stelle gemachten Angaben müssen zwar keine Rückschlüsse auf die geschützten Informationen zulassen, sie müssen aber so einleuchtend und nachvollziehbar sein, dass dem Gericht die Überprüfung ermöglicht wird, ob der geltend gemachte Ausschlussgrund eingreift. Dafür müssen auf den Einzelfall bezogene, hinreichend substantiierte und konkrete Angaben gemacht werden. Auch bei umfangreichen Unterlagen muss im Ergebnis Wort für Wort dargelegt werden, welcher Ausschlussgrund jeweils eingreifen soll (VG Berlin, Urteil vom 25.08.2016 – 2 K 92.15, Rn. 23; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05.10.2010 – OVG 12 B 5.08, Rn 32 ff.; vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 01.02.1996 – BVerwG 1 B 37/95, Rn. 15). Dies hat der Antragsgegner vorliegend nicht getan. Es erfolgt keine Differenzierung nach verschiedenen Dokumenten, geschweige denn einzelnen Passagen. Vielmehr beruft sich der Antragsgegner pauschal auf die genannten Ausschlussgründe und versäumt es, konkret zu benennen, weswegen diese einschlägig sein sollen.

Im Einzelnen:

aa)

Der Antragsgegner hat nicht dargelegt, dass in den angefragten Unterlagen Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE enthalten (1).

Selbst wenn man ein Vorliegen von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen aber unterstellen wollte, muss eine Abwägung zugunsten des Informationsinteresses ausgehen (2).

Für den Fall, dass das Gericht das teilweise Vorliegen von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen annimmt, regen wir an, Vonovia und Deutsche Wohnen nach § 65 Abs. 1 VwGO beizuladen, da die Durchführung eines Drittbeteiligungsverfahrens vor den Wahlen am 26. September 2021 zeitlich nicht mehr möglich ist (3).

(1)

Als Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse werden alle auf ein Unternehmen bezogene Tatsachen, Umstände und Vorgänge verstanden, die nicht offenkundig, sondern nur einem begrenzten Personenkreis zugänglich sind und an deren Nichtverbreitung der Rechtsträger ein berechtigtes Interesse hat. Betriebsgeheimnisse umfassen im Wesentlichen technisches Wissen im weitesten Sinne; Geschäftsgeheimnisse betreffen vornehmlich kaufmännisches Wissen. Zu derartigen Geheimnissen werden etwa Umsätze, Ertragslagen, Geschäftsbücher, Kundenlisten, Bezugsquellen, Konditionen, Marktstrategien, Unterlagen zur Kreditwürdigkeit, Kalkulationsunterlagen, Patentanmeldungen und sonstige Entwicklungs- und Forschungsprojekte gezählt, durch welche die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Betriebs maßgeblich bestimmt werden können (std. Rspr. der Bundesgerichte, z.B.: BVerfG Beschl. v. 14.03.2006 - 1 BvR 2087/03, NVwZ 2006, 1041 Rn. 87; BVerwG, Beschl. v. 21.1.2014 – 6 B 43/13, NVwZ 2014, 790 Rn. 11; BGH Urt. v. 4. 9. 2013 – 5 StR 152/13 Rn. 21; vgl auch Gesetz zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen, das in § 2 Nr. 1 ein Geschäftsgeheimnis als eine Information, die weder insgesamt noch in der genauen Anordnung und Zusammensetzung ihrer Bestandteile den Personen in den Kreisen, die üblicherweise mit dieser Art von Informationen umgehen, allgemein bekannt oder ohne Weiteres zugänglich ist und daher von wirtschaftlichem Wert ist (a) und die Gegenstand von den Umständen nach angemessenen Geheimhaltungsmaßnahmen durch ihren rechtmäßigen Inhaber ist (b) und bei der ein berechtigtes Interesse an der Geheimhaltung besteht (c) definiert).

Welche Passagen aus den angefragten Vereinbarungen konkret Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sein sollen, ergibt sich aus den Ausführungen des Antragsgegners nicht.

Der Antragsgegner trägt zunächst im Wesentlichen vor, der Presse sei zu entnehmen, dass der Erwerb der hier antragsgegenständlichen Wohnungen nur dann angeboten werde, wenn es zu Verträgen zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE komme, was derzeit nicht der Fall sei. Ein angedachter Erwerb wäre zudem nicht zu realisieren, wenn Vorbereitungen einschließlich eventueller bereits abgeschlossener vorbereitender Vereinbarungen schon vor dem Erwerbsvertrag selbst nach außen mitgeteilt würden. Es bestehe die Gefahr, dass der Erwerb dann nicht zustande kommen würde, denn die mögliche Veräußererseite habe Vertraulichkeit verlangt.

Hieraus ergibt sich für ein etwaiges Vorliegen von Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse nichts. Die Frage, ob die Wohnungen nur dann angeboten würden, wenn es zu einer Fusion von Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE kommt, weist keinen Bezug zu etwaigen Betriebs- und

Geschäftsgeheimnissen dieser beiden Unternehmen auf. Davon abgesehen ist diese Annahme nicht zutreffend. Vielmehr steht das Wohnungsgeschäft nach übereinstimmenden Presseberichten trotz noch nicht erfolgter Fusion kurz vor dem Abschluss (siehe z.B. Berlin kauft 14.000 Wohnungen, morgenpost.de vom 03.09.2021, abrufbar unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article233221511/Berlin-kauft-14-000-Wohnungen.html>, Berlin steht kurz davor, 14.000 Wohnungen zu kaufen, tagesspiegel.de vom 03.09.2021, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/deal-mit-vonovia-und-deutsche-wohnen-land-berlin-steht-kurz-davor-14-000-wohnungen-zu-kaufen/27579096.html>, alle zuletzt besucht am 06.09.2021).

Gleiches gilt für die vom Antragsgegner gesehene Gefahr, dass der Erwerb bei einer Zugänglichmachung der Informationen gegebenenfalls nicht zustande kommen sollte. Auch insoweit wird nicht vorgetragen, was konkret vom Antragsgegner als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis angesehen wird. Im Übrigen steht der Verkauf der Wohnung an das Land Berlin wie soeben ausgeführt kurz vor dem Abschluss.

Allein die Tatsache, dass die Veräußererseite "Vertraulichkeit verlangt hat", macht die angefragten Unterlagen überdies nicht zu Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen, insbesondere nicht vollumfänglich, (vgl. auch VG Berlin, Urteil vom 19. Dezember 2017 – 2 K 236.16, Rn. 61). Erforderlich ist vielmehr ein berechtigtes Interesse an einer Geheimhaltung. Soweit der Antragsgegner diesbezüglich vorträgt, es sei „ohne weiteres nachvollziehbar“, dass mögliche Vertragsvorbereitungen einschließlich der gegenständlichen Wohnungen, der Kaufpreise und anderer Vertragsmodalitäten für die Veräußererseite konkrete Geschäftsgeheimnisse darstellten, an denen ein begründetes Geheimhaltungsinteresse bestehe, kann dies das Vorliegen des Ausschlussgrundes nicht rechtfertigen. Es fehlt insofern an einer konkreten Begründung. Der pauschale Hinweis, etwas sei „ohne weiteres nachvollziehbar“, vermag eine Begründung nicht zu ersetzen. Entgegen der Auffassung des Antragsgegners ist es zudem gerade nicht "ohne weiteres nachvollziehbar", dass Geschäftsgeheimnisse vorliegen und ein Geheimhaltungsinteresse bestehen soll:

Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn die Offenlegung der Informationen geeignet ist, exklusives technisches oder kaufmännisches Wissen den Marktkonkurrenten zugänglich zu machen und so die Wettbewerbsposition des Unternehmens nachteilig zu beeinflussen (Schoch IFG § 6 Rn. 92 m.w.N.). Hierfür muss die prognostische Einschätzung nachteiliger Auswirkungen im Falle des Bekanntwerdens der Information nachvollziehbar und plausibel dargelegt werden (BVerwG NVwZ 2016, 1014 (1018)). Bei verfestigten Marktverhältnissen

oder gar einer Monopolstellung des Geheimnisträgers ist dies besonders begründungsbedürftig (vgl. OVG Bln-Bbg BeckRS 2008, 32298 Rn. 34 ff.).

Was die betroffenen Wohnungen und den Kaufpreis angeht, ist nicht erkennbar, wie die Wettbewerbsposition der Unternehmen durch ein Bekanntwerden der betroffenen Wohnungen oder des Kaufpreises geschwächt werden könnte. Zunächst ist zu beachten, dass es überhaupt keine anderen privaten Wohnungsbaugesellschaften gibt, die einen Verkauf an das Land Berlin in dieser Größenordnung durchführen könnten, so dass insoweit von verfestigten Marktverhältnissen ausgegangen werden kann. Darüber hinaus gehört der Verkauf von Wohnungen nicht zum Kerngeschäft von Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE. Dieses ist vielmehr auf die Vermietung von Wohnungen angelegt. Wie ein Bekanntwerden der angefragten Informationen aber Auswirkungen auf die Wettbewerbsposition der Unternehmen bezüglich der Vermietung von Wohnungen haben könnte, ist nicht erkennbar. Insgesamt stellt das Angebot des Verkaufs von 20.000 (bzw. letztendlich 14.000) Wohnungen an das Land Berlin durch Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE damit einen einmaligen Vorgang dar, der mit dem Kerngeschäft der Unternehmen nichts zu tun hat und zudem in Bezug auf keinen der Marktkonkurrenten der Unternehmen in gleicher Weise denkbar ist.

Weiter ist von Relevanz, dass es sich vorliegend um Unterlagen handelt, die ein etwaiges Geschäft zwischen Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE und dem Land Berlin betreffen. Insoweit muss den betroffenen Unternehmen klar sein, dass öffentliche Stellen einer erhöhten Transparenzpflicht unterliegen. Dies gilt umso mehr als es sich um das Thema Wohnen handelt, das an Aktualität und Relevanz nicht zu überbieten ist.

Unterlagen zur Fusion der beiden privatrechtlich organisierten Unternehmen hingegen sind von der Anfrage des Antragstellers nicht betroffen. Im Ablehnungsbescheid vom 09.08.2021 scheint es jedoch, als würde der Antragsgegner davon ausgehen, dass Zugang zu den Vereinbarungen zwischen den beiden Unternehmen über die Modalitäten ihrer Fusion begehrt würde. Dies ist jedoch wie dargelegt nicht der Fall. Es geht lediglich um die Absprachen zwischen diesen und dem Land Berlin, zu denen auch das Verkaufsangebot über die 20.000 (bzw. 14.000) Wohnungen gehört.

Gegen die Einordnung sämtlicher Unterlagen als Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse spricht überdies, dass der Regierende Bürgermeister Müller nach den entsprechenden Angeboten bereits selbst in Teilen mitgeteilt hat, um welche Wohnungen bzw. Kieze es sich handeln soll. Betroffen sind danach die Thermometersiedlung in Lichterfelde und das Falkenhagener Feld in Spandau, "die Bestände rund um das Kottbusser Tor", die High-Deck-Siedlung in Neukölln

sowie der Ernst-Lemmer-Ring in Zehlendorf (siehe z.B. Müller sieht wenig Änderungsbedarf bei Deal mit Immobilienkonzernen, rbb24.de vom 29.05.2021, abrufbar unter <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2021/05/fusion-deutsche-wohnen-vonovia-brief-spd-mueller-berlin.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021). Sobald der Erwerb abgeschlossen ist, werden die betroffenen Mieter:innen zudem über den Eigentümerwechsel zu informieren sein und es erfolgt eine Änderung der Eintragung im Grundbuch. Eine Geheimhaltung der betroffenen Wohnungen wird dementsprechend perspektivisch ohnehin nicht möglich sein.

Auch zum Kaufpreis gibt es bereits Mitteilungen des Antragsgegners: So hieß es zunächst, die Wohnungen würden "ungefähr zum Ertragswert" erworben und die Gesamtkosten "eher noch etwas mehr" als 2,1 Milliarden Euro betragen (siehe z.B. Immobilienriesen bieten Berlin rund 20.000 Wohnungen zum Kauf an, rbb24.de vom 26.05.2021, abrufbar unter <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/05/vonovia-deutsche-wohnen-berlin-mietwohnungen-fusion.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021). Nunmehr lässt sich der Presseberichterstattung entnehmen, dass nur der Ertragswert fällig werden soll (siehe z.B. Berlin kauft 14.000 Wohnungen, morgenpost.de vom 03.09.2021, abrufbar unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article233221511/Berlin-kauft-14-000-Wohnungen.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021). Dieser lässt sich indes nach objektiven Kriterien auch für Außenstehende bestimmen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 194 Rn. 13; §§ 17 ff. ImmoWertV), so dass auch insoweit die Annahme eines Geschäftsgeheimnisses fern liegt.

Auch wurden die weiteren Vereinbarungen, die wohl den vom Antragsgegner nicht näher dargelegten "anderen Vertragsmodalitäten" zuzuordnen wären, im Ansatz bereits mitgeteilt. Für den Fall eines Verkaufs sei "vereinbart, dass für die Wohnungen, die bei der privaten Vonovia SE verbleiben, ein „Mietendimner“ gilt. Für jede einzelne Wohnung gelte damit für drei Jahre ein Mietenanstieg von maximal ein Prozent, danach gelte der Inflationswert als Maximalwert für die folgenden zwei Jahre" (siehe z.B. Müller sieht wenig Änderungsbedarf bei Deal mit Immobilienkonzernen, rbb24.de vom 29.05.2021, abrufbar unter <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2021/05/fusion-deutsche-wohnen-vonovia-brief-spd-mueller-berlin.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

Da der Antragsgegner folglich Teile der Vereinbarungen selbst öffentlich gemacht hat, erscheint es widersprüchlich, dass er sich nunmehr darauf beruft, sämtliche in den angefragten Unterlagen enthaltenen Informationen stellten Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse dar.

(2)

Selbst wenn aber in den Unterlagen teilweise Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten sein sollten, was der Antragsgegner bisher – wie ausgeführt – nicht dargelegt hat, muss die nach § 7 Satz 1 IFG Bln durchzuführende Abwägung vorliegend zugunsten des Informationsinteresses ausgehen.

Wie bereits eingangs dargelegt findet am 26.09.2019 neben der Wahl zum Deutschen Bundestag auch die Berliner Landtagswahl statt. Im Wahlkampf ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt das zentrale Thema. Es besteht ein überragendes Interesse der Bürger:innen der Stadt zu erfahren, wie die Regierungskoalition – insbesondere die SPD, die die Verhandlungen geführt hat – in Bezug auf den nun schon fast abgeschlossenen Erwerb der Wohnungen vorgegangen ist und wie sie öffentliche Gelder hier verwendet.

Das überragende Informationsinteresse begründet sich zudem aus der zeitgleich mit den Wahlen stattfindenden Abstimmung über den Volksentscheid über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen (bekannt unter dem Name der Kampagne „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“). Ist dieser erfolgreich, hat der Senat einen Gesetzesentwurf zu erarbeiten, mit dem die Bestände der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit über 3000 Wohnungen im Land Berlin vergesellschaftet werden (ausgenommen Unternehmen in öffentlichem Eigentum, kommunale Wohnungsbaugesellschaften in privater Rechtsform und Bestände im kollektiven Besitz der Mieter:innenschaft). Da sowohl die Vonovia SE als auch die Deutsche Wohnen SE über mehr als 3000 Wohnungen in Berlin verfügen, wären sie von einem solchen Gesetz unmittelbar betroffen. Auch für die Frage, wie Bürger:innen sich mit Blick auf den Volksentscheid entscheiden sollen, ist von höchster Relevanz, wie der Antragsgegner sich Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE gegenüber mit Blick auf das Verkaufsangebot verhalten hat.

Ein etwaiges Geheimhaltungsinteresse wiegt demgegenüber nicht schwer. Welcher geschäftlicher Nachteil Vonovia und Deutsche Wohnen dadurch entstehen sollte, dass bekannt wird, welche Wohnungen sie dem Land zum Ertragswert angeboten haben, ist nicht ersichtlich. Darauf, ob die beteiligten Unternehmen oder auch der zuständige Senator durch eine Zugänglichmachung der angefragten Informationen gegebenenfalls einen Imageschaden erleiden könnten, kann es an dieser Stelle nicht ankommen. Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und den Immobilienkonzernen gerade nicht um Informationen handelt, die die Modalitäten von deren Fusion betreffen,

sondern lediglich den Erwerb von Wohnungen durch das Land Berlin. → Bescheid S. 6: Da zeigt sich, dass hier vermischt wird: Da wird auf das Scheitern der Verträge zwischen DW und Vonovia abgestellt – diese werden aber nicht verlangt.

(3)

Sollte das Gericht der Auffassung sein, dass teilweise Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse vorliegen bzw. der Antragsgegner seiner diesbezüglichen Darlegungslast doch noch nachkommen, besteht der Anspruch des Antragstellers jedenfalls insoweit, wie keine Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse vorliegen und dem Antrag wäre insoweit – ohne dass zunächst ein Drittbeteiligungsverfahren durchgeführt werden müsste – stattzugeben (vgl. auch VG Köln, Beschluss vom 18.06.2019 – 13 L 1113/19, Rn. 35 ff).

Darüber hinaus regen wir die Beiladung von Vonovia und Deutsche Wohnen an. Der Antragsgegner hat das in § 14 Abs. 2 IFG Bln vorgesehene Drittbeteiligungsverfahren – soweit es für den Antragsteller ersichtlich ist – noch nicht durchgeführt. Mit einer Tenorierung dahingehend, dass der Antragsgegner den Antragsteller nach Durchführung des entsprechenden Drittbeteiligungsverfahrens neu zu bescheiden hätte, wäre das Rechtsschutzziel des Antragstellers indes nicht zu erreichen und faktisch vereitelt. Denn eine Neubescheidung würde nicht mehr vor dem Wahltag erfolgen. Es erscheint insofern sachgerecht, dass in dieser besonderen Konstellation im gerichtlichen Verfahren Spruchreife hergestellt wird. Die Rechte von Vonovia und Deutsche können durch eine Beiladung im gerichtlichen Verfahren hinreichend gewahrt werden.

bb)

Auch der Schutz des behördlichen Entscheidungsprozesses steht vorliegend nicht entgegen. Nach § 10 Abs. 1 Satz 1 IFG Berlin besteht das Recht auf Akteneinsicht oder Aktenauskunft bis zum Abschluss eines Verwaltungsverfahrens nicht für Entwürfe zu Entscheidungen sowie für Arbeiten zu ihrer unmittelbaren Vorbereitung.

Gemeint ist ein Verwaltungsverfahren im Sinne von § 9 VwVfG – am Ende des Verfahrens muss also ein Verwaltungsakt oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne von § 54 VwVfG stehen (vgl. BeckOK InfoMedienR/Schirmer IFG § 10 Rn. 6). Ein derartiges Verwaltungsverfahren liegt mit Blick auf den geplanten Erwerb von 20.000 Wohnungen durch das Land Berlin jedoch gerade nicht vor. “Verhandlungen und Vorbereitungen für einen vertraglichen Grundstückserwerb” (Bescheid des Antragsgegners vom 09.08.2021, S. 5) enden weder mit dem Erlass eines Verwaltungsaktes noch dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags.

Obschon sich der Antragsgegner hierauf in seiner Ablehnung nicht berufen hat, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auch § 10 Abs. 3 und Abs. 4 IFG Bln dem geltend gemachten Anspruch nicht entgegenstehen.

Denn in sachlicher Hinsicht werden insoweit nur die Informationen geschützt, die den eigentlichen Vorgang der Entscheidungsfindung, also des Überlegens, Beratschlagens und Besprechens, betreffen. Es wird nur der Beratungsvorgang geschützt, nicht aber der Beratungsgegenstand, wozu Informationen zu Tatsachengrundlagen gehören oder die Ergebnisse der Willensbildung. Die in Anspruch genommene Stelle muss im konkreten Einzelfall darlegen, ob die Informationen zum Beratungsvorgang gehören und damit geschützt sind (s. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.12.2017 – OVG 12 B 12.16, Rn 50 ff.).

Die vom Antragsteller angefragten Verträge, gemeinsamen Vermerke und Memoranda of Understanding sind indes sämtlich Ausdruck des Ergebnisses einer bereits vorab erfolgten Willensbildung, denn es handelt sich hierbei sämtlich um Dokumente, die gemeinsam mit den betroffenen Unternehmen aufgesetzt wurden. Die verwaltungsinterne Willensbildung muss insofern vorgelagert gewesen sein. Auch hier sei zudem darauf hingewiesen, dass nach aktuellen Medienberichten der Erwerb von 14.000 (statt 20.000) Wohnungen von der Vonovia SE durch das Land Berlin „in den nächsten 14 Tagen“ abgeschlossen sein soll (siehe z.B. Berlin kauft 14.000 Wohnungen, morgenpost.de vom 03.09.2021, abrufbar unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article233221511/Berlin-kauft-14-000-Wohnungen.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

cc)

Gemäß § 11 IFG Bln darf außer in den Fällen der §§ 5 bis 10 die Akteneinsicht oder Aktenauskunft nur versagt werden, wenn das Bekanntwerden des Akteninhalts dem Wohle des Bundes oder eines deutschen Landes schwerwiegende Nachteile bereiten oder zu einer schwerwiegenden Gefährdung des Gemeinwohls führen würde. Der Antragsgegner sieht auch diesen Ausschlussgrund als gegeben an und verweist im Bescheid vom 09.08.2021 insoweit auf Ausführungen „unten“ (vermutlich bzgl. des presserechtlichen Auskunftsanspruchs des Antragstellers). Die folgenden Ausführungen tragen indes die Annahme einer schwerwiegenden Gefährdung des Gemeinwohls oder schwerwiegender Nachteile für den Bund oder ein Bundesland nicht.

Von § 11 IFG Bln sind Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Bestands und der Funktionsfähigkeit des Staates und seiner wesentlichen Einrichtungen, insbesondere Beeinträchtigungen der inneren und äußeren Sicherheit erfasst (vgl. VG Berlin, Urteil vom 25.

August 2016 – 2 K 92.15, Rn. 31; zum Begriff des Nachteils nach § 99 VwGO: BVerwG, Beschluss vom 14.6.2012 – BVerwG 20 F 10.11, Rn. 8 m.w.N.). Der Antragsgegner stellt darauf ab, dass das Zustandekommen des Erwerbs der 20.000 Wohnungen durch das Land Berlin durch einen Informationszugang gefährdet werden würde und sich aus dem Nichtzustandekommen schwere Nachteile sowohl für das Land Berlin als auch für eine sehr große Zahl an direkt und indirekt Betroffenen ergeben würden. Diese Angaben erfüllen den oben dargestellten Maßstab nicht.

Zunächst sind Bestand und Funktionieren des Bundeslandes Berlin nicht davon abhängig, ob der Senat 20.000 (oder 14.000) Wohnungen von der Vonovia SE kaufen kann. Hierfür trägt der Antragsgegner auch nichts vor. Auch das Zustandekommen der Fusion zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE hat hierauf keinen Einfluss, was sich bereits daran zeigt, dass beides weder durch die gescheiterte Fusion 2016 noch seit dem Scheitern der Fusion im Juli 2021 beeinträchtigt wurde. Auch andere „schwere Nachteile“ für das Land Berlin bezeichnet der Antragsgegner nicht näher.

Der Antragsgegner verweist weiter auf die Interessen der betroffenen 20.000 Mietparteien, die noch wichtiger sein „könnten“, da sie sich von dem Erwerb ihrer Wohnungen durch das Land Berlin langfristige finanzielle Entlastung und Sicherheit erhofften. Auch die Steuerzahler:innen, die „eventuell“ wegen Transferleistungen, die in Abhängigkeit zur Mietzinslast stünden, betroffen sein könnten, hätten ein Interesse am Erwerb.

Der Antragsgegner stellt diese Erwägungen selbst im Konjunktiv dar. Sie überzeugen auch nicht. Eine schwerwiegende Gefährdung des Gemeinwohls ergibt sich nicht daraus, dass das Land Berlin möglicherweise 20.000 Wohnungen nicht erwerben kann. Es ist nicht so, dass die Mieter:innen bei einem Scheitern des Erwerbs von heute auf morgen auf der Straße stünden. Dass die Mieter:innen im Falle eines Erwerbs der Wohnungen durch das Land Berlin möglicherweise auf Dauer einen geringeren Mietzins zu entrichten hätten, mag stimmen. Dass andernfalls eine schwerwiegende Gefährdung des Gemeinwohls eintreten würde, ist indes fernliegend. Auch dies zeigt sich bereits daran, dass eine solche Gefährdung bisher nicht eingetreten ist, obwohl die Fusion zwischen Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE (zunächst) gescheitert ist, der Verkauf also bisher nicht zustande gekommen. Auch ist die Anzahl der betroffenen Mietparteien zu klein, um eine Gefährdung des Gemeinwohls anzunehmen, wenn sich deren Miete weiterhin in der Höhe entwickelt, die der Großteil der Mieter:innen Berlins zu tragen hat.

Im Übrigen haben die Deutsche Wohnen SE und die Vonovia SE mit dem Scheitern der Fusion – nach der der Antragsteller erst seinen Antrag auf Informationszugang gestellt hat – bereits mitgeteilt, dass sie sich an die Zusagen gegenüber dem Land Berlin halten werden, unabhängig vom Scheitern der Fusion (siehe z.B. Vonovia erklärt Übernahme von Deutsche Wohnen für gescheitert, rbb24.de vom 26.07.2021, abrufbar unter <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/07/zusammenschluss-vonovia-deutsche-wohnen-gescheitert.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

Die Interessen der Steuerzahler:innen, die vielleicht für Transferleistungen aufkommen müssen, wenn das Land Berlin die Wohnungen nicht erwirbt, weil dann die Mieten weiter und/oder schneller steigen als wenn diese in öffentlicher Hand wären, ist eine unsichere, völlig unkonkrete und zudem lediglich mittelbare Folge. Eine schwerwiegende Gefährdung des Gemeinwohls stellt sie nicht dar. Angemerkt sei außerdem, dass der Antragsgegner die Interessen der Steuerzahler:innen bei einem Erwerb der 20.000 (bzw. 14.000) Wohnungen durch das Land Berlin außer Betracht lässt. Dieser Erwerb wird jedoch durch öffentliche Gelder erfolgen, so dass ein überhöhter Preis, der wie oben ausgeführt z.B. vom Berliner Mieterverein befürchtet wird, deren Interessen direkter betreffen würde als das mögliche Ansteigen von Transferleistungen für Mieter:innen den ggf. nicht vom Land erworbenen Wohnungen.

Zudem lässt die Argumentation des Antragsgegners die Interessen der sehr viel größeren Anzahl der Mieter:innen und Wohnungssuchenden außer Acht, für die nach einer Fusion von Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE die Wohnungen verbleiben, die nicht vom Land Berlin erworben werden würden. Diese jedoch werden in jedem Fall weiterhin vom bei einer Fusion größten Immobilienkonzern Europas bewirtschaftet und Wohnungssuchende und Mieter:innen damit weiterhin dem – vom Antragsgegner wie ausgeführt selbst angenommenen – damit einhergehenden Mietendruck ausgesetzt. Durch den bei einer Fusion zu erwartenden gesteigerten Einfluss auf den Berliner Mietmarkt und in der Stadtplanung und -entwicklung wird wie oben dargestellt eher erwartet, dass sich dieser verschärft. Eine Gefährdung des Gemeinwohls könnte daher eher durch die Fusion zu erwarten sein.

b)

Der Anordnungsgrund ergibt sich aus der Dringlichkeit der Angelegenheit. Der Erlass einer einstweiligen Anordnung ist nötig, um wesentliche Nachteile für den Antragsteller und die Öffentlichkeit abzuwenden.

Das Informationsbegehren des Antragstellers ist zeitgebunden. Der Antragsteller plant im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit für die Open Knowledge Foundation sowie als Journalist

die begehrten Informationen noch vor dem 26.09.2021 veröffentlichen, um damit den Wahlberechtigten Berlins bei der an diesem Tag u.a. stattfindenden Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus sowie der Abstimmung über den Volksentscheid eine informierte Wahlentscheidung zu ermöglichen. Unabhängig von einer etwaigen Veröffentlichung sind die Informationen aber auch für den Antragsteller selbst im Rahmen der auch durch ihn am 26.09.2021 zu treffenden Wahlentscheidungen von elementarer Bedeutung. Er wird seine Wahlentscheidungen auch von dem Inhalt der beantragten Unterlagen abhängig machen.

Bei Verweis auf das Hauptsacheverfahren kann dieser Zweck nicht mehr erfüllt werden, da die Wahl bei einer gerichtlichen Entscheidung bereits verstrichen sein wird (vgl. auch Schoch/Schneider/Schoch, 40. EL Februar 2021, VwGO § 123 Rn. 83b, 86). Dies würde die Wirksamkeit des Rechtsschutzes im Sinne des Art. 19 Abs. 4 GG vereiteln. Denn gerade in Bezug auf eine Wahlentscheidung ist zu berücksichtigen, dass es wie in dessen § 1 ausgeführt ausdrücklich Zweck und Ziel des IFG Bln ist, Transparenz herzustellen und Kontrolle von hoheitlichem Handeln zu ermöglichen. Es soll durch ein umfassendes Informationsrecht das in Akten festgehaltene Wissen und Handeln öffentlicher Stellen unmittelbar der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, um über die bestehenden Informationsmöglichkeiten hinaus die demokratische Meinungs- und Willensbildung zu fördern und eine Kontrolle des staatlichen Handelns zu ermöglichen. Um diesem Zweck Rechnung zu tragen, ist es nötig, die vom Antragsteller angefragten Informationen vor Durchführung der Wahl am 26.09.2021 zugänglich zu machen. Denn gerade in der demokratischen Wahl materialisiert und manifestiert sich die Meinungs- und Willensbildung der Bürger:innen.

Für die kurz bevorstehende Wahl ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten und der dadurch stattfindenden Verdrängung, die inzwischen auch den Mittelstand und (Klein-)Gewerbe erreicht hat, für die Bürger:innen Berlins ein äußerst dringliches Anliegen. Die Angebotsmieten sind seit 2016 um 42 % gestiegen, was die höchste Steigerung in Deutschland darstellt. Der „Mietendeckel“, der zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen sollte, ist gescheitert. Es fehlen mehr als 130.000 Sozialwohnungen. Die zur Wahl stehenden Parteien stellen daher das Thema bezahlbares Wohnen in den Mittelpunkt und ihre Wahlprogramme werden in der Öffentlichkeit insbesondere anhand des Themas Sicherung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum in Berlin diskutiert (siehe z.B. Das müssen die Parteien nach der Wahl ändern, damit Wohnraum nicht Luxus wird, tagesspiegel.de vom 22.08.2021, abrufbar unter <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wie-sollen-die-berliner-noch-bezahlbar-wohnen-das-muessen-die-parteien-nach-der-wahl-aendern-damit-wohnraum-nicht-luxus-wird/27535972.html>); Wahl 2021 – Was die Parteien beim Thema Wohnen versprechen,

finanztip.de vom 17.08.2021, abrufbar unter <https://www.finanztip.de/blog/wahl-2021-was-die-parteien-beim-thema-wohnen-versprechen/>; Kandidaten, Themen, Koalitionen, deutschlandfunk.de vom 30.08.2021, abrufbar unter https://www.deutschlandfunk.de/abgeordnetenhaus-wahlen-in-berlin-kandidaten-themen.2897.de.html?dram:article_id=501951, alle zuletzt besucht am 06.09.2021).

Dies zeigt sich weiter in der Zulassung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen und Co. Enteignen“, der das Quorum von 171.000 erforderlichen Unterschriften Abstimmungsberechtigter für seine Zulassung überschritt. Bei Erreichen von 183.700 gültigen Unterschriften wurde die Prüfung der insgesamt eingereichten knapp 360.000 Unterschriften durch die Bezirksämter daher beendet. Über den Volksentscheid wird ebenfalls am 26.09.2021 abgestimmt. Da diese Abstimmung gerade die Überführung von Mietwohnungen aus dem Eigentum privater Immobilienkonzerne in das Eigentum des Landes Berlin betrifft, sind die vom Antragsteller angefragten Informationen für die Entscheidung der Abstimmungsberechtigten von großem Interesse.

Vom Einsatz der derzeitigen Regierungsparteien, die alle auch am 26.09.2021 wieder zur Wahl stehen und eigene Kandidat:innen für das Amt des Regierenden Bürgermeisters aufgestellt haben, für das Thema Sicherung bezahlbaren Wohnraums wird für viele Wahlberechtigte - auch den Antragsteller selbst – abhängen, welcher Partei sie ihre Stimmen geben und auch, wie sie über den Volksentscheid abstimmen. Ob der derzeitige Senat mit der Vonovia SE ein Geschäft abgeschlossen hat, das von verantwortungsbewusstem Umgang mit öffentlichen Geldern zeugt und von den Wähler:innen als im Sinne der Berliner Bürger:innen eingestuft wird, kann von ihnen umfassend nur in Kenntnis der vom Antragsteller angefragten Informationen beurteilt werden. Deren Veröffentlichung noch vor dem 26.09.2021 ist daher zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig im Sinne von § 123 Abs. 1 S. 2 VwGO. Dies gilt insbesondere, angesichts dessen, dass inzwischen nach dem zunächst geplanten Kauf von 20.000 Wohnungen nur 14.000 erworben werden sollen, weil die übrigen 6.000 von der Vonovia SE angebotenen Wohnungen einen zu hohen Sanierungsbedarf aufwiesen, um den Kaufpreis zu rechtfertigen (siehe z.B. auch Berlin kauft 14.000 Wohnungen, morgenpost.de vom 03.09.2021, abrufbar unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article233221511/Berlin-kauft-14-000-Wohnungen.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021). Dieser ist zudem weiterhin nicht bekannt und der Erwerb zum Ertragswert wird nur als „Ziel“ des Senats bezeichnet (siehe z.B. Berlin: 14.000 Wohnungen von Vonovia und Deutsche Wohnen, zeit.de vom 03.09.2021, abrufbar unter <https://www.zeit.de/news/2021-09/03/berlin-14000-wohnungen-von-vonovia-und-deutsche-wohnen>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass auch der Verkauf wohl nicht zufällig noch kurz vor der Wahl abgeschlossen werden soll. Es ist zu erwarten, dass deren Ausgang ebenso wie die Abstimmung über den Volksentscheid durch den Eindruck, den dieses Geschäft bei den Wahlberechtigten hinterlässt, beeinflusst wird (siehe z.B. auch Berlin kauft 14.000 Wohnungen, morgenpost.de vom 03.09.2021, abrufbar unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article233221511/Berlin-kauft-14-000-Wohnungen.html>, zuletzt besucht am 06.09.2021).

c)

Die Vorwegnahme der Hauptsache ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, da die Rechtsnachteile, die den Antragsteller treffen würden, wenn die einstweilige Anordnung nicht erlassen würde, durch eine spätere stattgebende Entscheidung im Hauptsacheverfahren nicht beseitigt werden könnten. Die Wahl wäre in diesem Zeitpunkt bereits verstrichen, die Informationen, die der Antragsteller vom Antragsgegner verlangt, könnten somit bei der Wahlentscheidung nicht mehr berücksichtigt werden. Da ein Anordnungsgrund vorliegt, muss dem Antragsteller auch Rechtsschutz im einstweiligen Rechtsschutzverfahren gewährt werden, damit dieser im Sinne von Art. 19 Abs. 4 GG wirksam ist (vgl. Schoch/Schneider/Schoch, 40. EL Februar 2021, VwGO § 123 Rn. 90-90a).

In Bezug auf vorläufigen Rechtsschutz im Informationsfreiheitsrecht geht das OVG Berlin-Brandenburg davon aus, dass die Gewährung des begehrten Informationszugangs im Wege der einstweiligen Anordnung gemäß § 123 Abs. 1 S. 2 VwGO wegen der damit einhergehenden Vorwegnahme der Hauptsache nur ausnahmsweise in Betracht kommt, wenn ein Obsiegen des Antragstellers in der Hauptsache mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist und andernfalls schwere und unzumutbare, durch die Entscheidung in der Hauptsache nicht wiedergutzumachende Nachteile drohen (vgl. Beschlüsse vom 04.01.2018 – OVG 12 S 72.17; vom 19.07.2016 – OVG 12 S 42.16, Rn. 2; vom 13.10.2015 – OVG 12 S 43.15, Rn. 4 und vom 01.04.2014 – OVG 12 S 77.13, Rn. 3). Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass § 123 Abs. 1 S. 2 VwGO die Möglichkeit einer Regelungsanordnung – und damit die einstweilige Veränderung des status quo – ausdrücklich vorsieht, wenn ein Anordnungsanspruch und ein Anordnungsgrund vorliegen. Für das Informationsfreiheitsrecht ist insoweit keine Ausnahme vorgesehen, so dass dies auch hier gilt (zum einstweiligen Rechtsschutz im Informationsfreiheitsrecht auch VG Köln, Beschluss vom 18.06.2019 – 13 L 1113/19). Die Vorwegnahme der Hauptsache, die damit zwangsläufig einhergeht, besteht gerade im Anordnungsgrund, also der Dringlichkeit der Sache, die dazu führt, dass bei Verweis auf die Hauptsache aufgrund der dann bis zu einer Entscheidung verstreichenden Zeit ein spezifischer Nachteil eintritt, weil die Folgen auch bei Obsiegen in der Hauptsache nicht mehr

(vollständig) rückgängig gemacht werden können. Die Anforderungen in Bezug auf die mit dem Erlass einer Regelungsanordnung einhergehende Vorwegnahme der Hauptsache dürfen daher nicht überspannt werden. Im Informationsfreiheitsrecht ist insbesondere dessen Zweck zu berücksichtigen, der darin besteht, die demokratische Meinungs- und Willensbildung zu fördern und eine Kontrolle des staatlichen Handelns zu ermöglichen. Dies geschieht in der parlamentarischen Demokratie zuvörderst durch die Ausübung des Wahlrechts bei Wahlen und Abstimmungen. Informationen, die ein zentrales Thema einer bevorstehenden Wahl betreffen und erforderlich sind, um in Bezug auf dieses eine umfassend informierte Wahlentscheidung zu treffen, sind deshalb bei Vorliegen eines Anordnungsanspruchs und eines Anordnungsgrundes im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes zugänglich zu machen.

Zudem besteht der Anordnungsanspruch im vorliegenden Fall wie oben ausgeführt. Die vom Antragsgegner im Bescheid vom 09.08.2021 vorgebrachten Ausschlussgründe greifen nicht durch. Für den Antragsteller tritt bei Versagen des einstweiligen Rechtsschutzes ein endgültiger Rechtsverlust ein, da die von ihm begehrten Informationen weder von ihm noch von der weiteren Öffentlichkeit in die Wahlentscheidung für die Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus und die Abstimmung über den Volksentscheid einbezogen werden können, wenn diese erst nach dem 26.09.2021 bekannt werden.

2.

Hilfswise macht der Antragsteller einen presserechtlichen Auskunftsanspruch geltend – gerichtet auf die mit E-Mail vom 26.07.2021 beim Antragsgegner beantragten Auskünfte.

a)

Der Anordnungsanspruch ergibt sich insoweit aus § 4 Abs. 1 PresseG Bln.

Danach sind die Behörden verpflichtet, den Vertretern der Presse, die sich als solche ausweisen, zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgabe Auskünfte zu erteilen.

Der Antragsteller ist ein Vertreter der Presse, er hat dies im Verwaltungsverfahren durch Vorlegung seines Presseausweises kenntlich gemacht. Er begehrt die Auskünfte zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgabe im Sinne von § 3 Pressegesetz Berlin, da er die beantragten Auskünfte noch vor der Wahl am 26.09.2021 veröffentlichen will, um so den Berliner Wahlberechtigten eine informierte Wahlentscheidung zu ermöglichen.

Auskunftsverweigerungsgründe im Sinne von § 4 Abs. 2 Pressegesetz Berlin liegen nicht vor. Insofern wird vollumfänglich nach oben verwiesen.

b)

Es liegt ferner ein Anordnungsgrund vor und auch die Vorwegnahme der Hauptsache steht dem Auskunftsanspruch vorliegend nicht entgegen.

An das Vorliegen eines Anordnungsgrundes dürfen in presserechtlichen Auskunftsverfahren mit Blick auf die Garantie effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 GG) sowie das von Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG umfasste Selbstbestimmungsrecht der Presse hinsichtlich der Themenauswahl und der Entscheidung, ob eine Berichterstattung zeitnah erfolgen soll, keine überzogenen Anforderungen gestellt werden.

Erforderlich und zugleich ausreichend ist es, wenn ein gesteigertes öffentliches Interesse und ein starker Gegenwartsbezug der Berichterstattung vorliegen. Demnach darf ein Verweis auf das Hauptsacheverfahren nicht dazu führen, dass eine begehrte Auskunft mit starkem Aktualitätsbezug ihren Nachrichtenwert verliert und allenfalls noch von historischem Interesse ist (BVerwG, Beschluss vom 26. Oktober 2017 – 6 VR 1/17, Rn. 13).

So läge es jedoch hier: Dem Antragsteller kommt es gerade darauf an, die Berliner:innen vor der anstehenden Wahl und der anstehenden Abstimmung über den Volksentscheid zu informieren, da die begehrten Auskünfte von überragender Bedeutung für die anstehenden Entscheidungen der Wähler:innen sind. Das Thema bezahlbarer Wohnraum wird zwar auch nach der Wahl von Relevanz bleiben, aber es wird seine spezifische Bedeutung für die Entscheidung der Berliner:innen bei der anstehenden Wahl und bei dem anstehenden Volksentscheid verloren haben (vgl. zum Gegenwartsbezug der Berichterstattung bei anstehenden Bundestagswahlen auch VG Berlin, Beschluss vom 13. März 2017 – 27 L 502.16, Rn. 95). Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Eingereicht per beA.

Qualifiziert elektronisch signiert durch

Anna Gilsbach, LL.M.
Rechtsanwältin