



Der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit

Der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit
Ludwig-Erhard-Str. 22, 20459 Hamburg

Herrn
Günter Tolkiehn

Via fragdenstaat.de

Ludwig-Erhard-Str. 22, 7. OG
20459 Hamburg
Telefon: 040 - 428 54 - 40 65 Zentrale - 40 40
Telefax: 040 - 428 54 - 40 00

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Referat G (Demokratie, Inneres, Grundversorgung,
Informationsfreiheit)

E-Mail*: [REDACTED]

Az.: G5 / 1007 / 2019

Hamburg, den 30.10.2019

Ihre Anfrage nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) wg. des Kaufvertrags Flüchtlingswohnquartier Gleisdreieck

Sehr geehrter Herr Tolkiehn,

Ich nehme Bezug auf Ihren E-Mail-Austausch mit Frau Görnandt, die mir die weitere Bearbeitung der Angelegenheit übertragen hat.

Ich habe die von dem zuständigen Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) vorgenommenen Schwärzungen im Kaufvertrag über das Flüchtlingswohnquartier Gleisdreieck, wie er im Transparenzportal veröffentlicht wurde, nunmehr im Hinblick darauf überprüft, ob sie als Ausnahmen von der Veröffentlichungspflicht nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) vertretbar oder sogar angezeigt sind.

Insofern käme insbesondere das Vorliegen von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen in Betracht. Um als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis gemäß § 7 Abs. 2 HmbTG von einer Veröffentlichung ausgenommen zu sein, muss eine Information einerseits ein Geheimnis im Sinne des § 7 Abs. 1 HmbTG darstellen, andererseits darf das Informationsinteresse der Öffentlichkeit an dem Geheimnis nicht das Geheimhaltungsinteresse überwiegen (§ 7 Abs. 2 HmbTG). Ein Geheimnis gemäß § 7 Abs. 1 HmbTG liegt vor, wenn eine Information unternehmensbezogen ist, wenn sie nicht offenkundig ist, wenn ein Geheimhaltungswillen und ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bestehen; ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse setzt gemäß § 7 Abs. 1 S. 2 HmbTG voraus, dass ein

Website:
www.datenschutz-hamburg.de

E-Mail Sammelpostfach*:
mailbox@datenschutz.hamburg.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
S-Bahnen S1, S2, S3 (Station Stadthausbrücke),
U-Bahn U3 (Station St. Pauli), Busse 6 und 37

*Vertrauliche Informationen sollten auf elektronischem Weg nur verschlüsselt an uns übermittelt werden.
Unser öffentlicher PGP-Schlüssel ist im Internet verfügbar (Fingerprint: 0932 579B 33C1 8C21 6C9D E77D 08DD BAE4 3377 5707)

Bekanntwerden der Information entweder die Wettbewerbsposition eines Konkurrenten fördert oder die Wettbewerbsposition des Geheimnisträgers schwächt, oder aber dem Geheimnisträger wirtschaftlichen Schaden zufügt.

Hinsichtlich der von § 7 Abs. 2 HmbTG geforderten Abwägung zwischen dem Geheimhaltungsinteresse der Vertragsparteien einerseits und dem Informationsinteresse der Öffentlichkeit andererseits ist die Zielsetzung des HmbTG nach seinem § 1 Abs. 1 zu beachten. Die Öffentlichkeit soll in die Lage versetzt werden, staatliches Handeln zu kontrollieren. Das Bundesverwaltungsgericht führt dazu aus:

„Das öffentliche Interesse an der Offenlegung wiegt umso mehr, wenn [...] sich die öffentliche Hand aufgrund langer Laufzeiten gleichsam über mehrere Generationen hinweg und damit in besonderer Weise zeitlich gebunden hat.“ (BVerwG, Beschluss vom 8.2.2011 – 20 F 13/10, Rn. 22; Kürzungen fehlen im Original)

Die Rechtsprechung, die sich auf § 99 Abs. 1 S. 2 VwGO bezieht, erscheint übertragbar auf § 7 Abs. 2 HmbTG. In beiden Fällen obliegt es der Behörde, eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem Interesse der Allgemeinheit, den Inhalt amtlicher Dokumente zu erfahren, und dem Interesse von Personen, die vom Inhalt dieser Dokumente betroffen sind, an deren Geheimhaltung. Die Erwägung des Bundesverwaltungsgerichts, dass eine lange vertragliche Bindungsdauer mit einem besonders hohen Offenlegungsinteresse der Allgemeinheit einhergeht, erscheint nicht auf den Einzelfall beschränkt, sondern grundsätzlicher Natur.

Im Fall eines Grundstückskaufvertrags ist zu bedenken, dass die öffentliche Hand ein Grundstück dauerhaft aus der Hand gibt. Das öffentliche Interesse ist demnach von vornherein grundsätzlich als hoch einzuschätzen.

Weitere Ausnahmen von der Veröffentlichungspflicht können sich im vorliegenden Fall aus dem Schutz personenbezogener Daten gemäß § 4 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 HmbTG ergeben.

Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs habe ich zu den vorgenommenen Schwärzungen die folgenden Anmerkungen.

Allgemein zu Fristen und Daten: Über den ganzen Vertrag hinweg sind Fristen zur Leistung von Zahlungen oder zur Geltendmachung von Rechten geschwärzt (§ 3.5, 4.1, 6.7, 8.2 (c), 9.4, 12.1 (a), 12.4, 13.4, 13.6, 13.7, 13.10) teils auch Daten (§§ 7.9, 9.2, 12.1 (b)). Bei keiner dieser Fristen und Daten erschließt sich, welcher wirtschaftliche oder wettbewerbsbezogene

Nachteil zu befürchten ist, wenn sie der Öffentlichkeit bekannt würden. Das gilt auch für die im Mietvertrag geschwärzten Daten und Fristen (§§ 6.1, 9.4).

Allgemein zu Bezugsurkunden: Hinsichtlich der Bezeichnung und Ausstellungsdaten der Bezugsurkunden (Schwäzungen in § 8.1 (a), 8.2 (a), 9.1, 9.2, 9.4, 10.1, 12.1, 13.1, 14.3) erschließt sich mir das Geheimhaltungsinteresse nicht. Grundsätzlich gilt die Veröffentlichungspflicht für einen Vertrag einschließlich seiner Anlagen, vgl. die Gesetzesbegründung zum HmbTG (Bü-Drs. 20/4466, S. 16). Ein spezifischer wirtschaftlicher oder wettbewerbsbezogener Nachteil daraus, dass der Titel der Bezugsurkunde bekannt ist, erscheint hier fernliegend; keine Bezugsurkunde hat einen unüblichen Gegenstand. Dieselben Erwägungen gelten für die im Mietvertrag genannten Anlagen, deren Bezeichnungen geschwärzt sind (§§ 2.1, 5.4, 21.5).

Nummer Urkundenrolle: Soll diese als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis gemäß § 7 Abs. 2 HmbTG von der Veröffentlichungspflicht ausgenommen werden, ist bereits der Unternehmensbezug fraglich; schließlich trifft diese Information gerade keine Aussage über Käufer oder Verkäufer. Selbst wenn man einen Unternehmensbezug bejaht, erscheint ein wirtschaftlicher oder wettbewerbsbezogener Nachteil eher fernliegend, wobei allerdings auch das Informationsinteresse hieran eher gering ausfallen dürfte. Ebenso erschließt sich nicht, inwieweit es sich hierbei um personenbezogene Daten handeln könnte.

Name des Notars: Dieser dürfte als personenbezogenes Datum gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 HmbTG zu Recht unkenntlich gemacht worden sein.

Name, Geschlecht und Geburtsdatum des Vertreters der FHH sowie des Vertreters des Käufers: Auch hier dürfte die Ausnahme für personenbezogene Daten nach § 4 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 HmbTG greifen. Die genannten Personen dürften als Bearbeiter anzusehen sein, deren Daten im Veröffentlichungsverfahren (§ 3 Abs. 1, 2 HmbTG) in Abgrenzung zum Auskunftsverfahren nicht von der Informationspflicht umfasst sein dürften (vgl. Maatsch/Schnabel, Das Hamburgische Transparenzgesetz, 2015, § 4, Rn. 22).

Handelsregisternummer der Gesellschaft der Käuferin: Dieser Information fehlt nach diesseitiger Rechtsauffassung bereits der Charakter der fehlenden Offenkundigkeit. Sie kann bei Kenntnis des Namens der Gesellschaft, der hier – zu Recht – veröffentlicht wurde, dem Handelsregister entnommen werden. Dies gilt auch für die entsprechende Schwärzung im Rubrum des Mietvertrags. Darüber hinaus ist auch unklar, welches berechnigte Geheimhaltungsinteresse die Käuferin an dieser Information haben könnte. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ihr durch Bekanntwerden dieser in einem öffentlichen Register

einsehbarer Information ein wirtschaftlicher oder wettbewerbsbezogener Nachteil drohen könnte.

Präambel lit. (I): An dieser Stelle sind Angaben geschwärzt, die den Mietvertrag betreffen, der zeitgleich mit dem Kaufvertrag abgeschlossen wurde. Hinsichtlich der Identität des Mieters ist bereits fraglich, ob es sich dabei um ein Geheimnis handelt. Der Betreiber der hier in Rede stehenden Wohnanlage kann durch eine Internetrecherche leicht gefunden werden. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, dass es sich hierbei um personenbezogene Daten handeln könnte.

Hinsichtlich der weiteren geschwärzten Informationen, die insbesondere Regelungen zu Pflichten der Vertragsparteien und der Mieterin hinsichtlich der Kaufsache betreffen, ist ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse fraglich. Ein konkreter Nachteil für die Stellung des Käufers oder der Verkäuferin im Wettbewerb, der durch die Veröffentlichung dieser Informationen droht, ist ohne weitere Erläuterung nicht ersichtlich.

Präambel lit. (J): Hier wurde eine Norm aus dem Baugesetzbuch geschwärzt, aus der sich erleichterte bauplanungsrechtliche Voraussetzungen ergeben. Hier ist bereits fragwürdig, ob es an einer Offenkundigkeit fehlt. Mit den vorhandenen Informationen ist es für eine Person, die über Kenntnisse im Bauplanungsrecht verfügt, jedenfalls möglich, sich den Inhalt der geschwärzten Passagen aus dem Kontext zu erschließen, so dass die Information jedenfalls nicht mehr nur einem begrenzten Personenkreis bekannt ist. Darüber hinaus lässt sich nicht nachvollziehen, worin ein wirtschaftlicher Schaden oder eine Beeinträchtigung der Wettbewerbsposition liegen soll, der oder die dadurch entstehen, dass bekannt wird, dass ein Bauvorhaben eine bestimmte gesetzliche Regelung ausnutzen will.

Präambel lit. (L): Hier sind umfangreiche rechtliche Erwägungen geschwärzt, die die Vertragsparteien offenbar zur Geschäftsgrundlage machen wollten. Inwieweit diese als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 HmbTG von der Veröffentlichungspflicht ausgenommen sind, ist fraglich. Als Geschäftsgeheimnis können nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Vorschrift nur Tatsachen geschützt werden. Darunter sind sinnlich wahrnehmbare Geschehnisse, Verhältnisse oder Zustände zu verstehen, die als Sachverhalte dem Beweis zugänglich sind (Maatsch/Schnabel, Das Hamburgische Transparenzgesetz, 2015, § 7, Rn. 8). Eine gemeinsame Rechtsansicht fällt gerade nicht unter diese Definition. Sie ist nicht beweisbar, sondern kann von einem Gericht lediglich geteilt oder verworfen werden.

Darüber hinaus ist zweifelhaft, inwieweit an Rechtsansichten ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bestehen soll. Sofern die Rechtsansicht zutrifft, die Parteien also

rechtmäßig agieren, bedeutet ihr Bekanntwerden keinen Nachteil im Wettbewerb. Trifft sie nicht zu, verstoßen die Parteien also gegen das Recht, haben die Parteien daran ein Geheimhaltungsinteresse, das aber nach hier vertretener Rechtsauffassung nicht berechtigt sein dürfte. Zwar wird vertreten, dass auch rechtswidrige Praktiken ein schützenswertes Betriebs- und Geschäftsgeheimnis sein können. Dem dürfte aber – im Interesse der Einheit der Rechtsordnung – jedenfalls im Informationsfreiheitsrecht nicht zu folgen sein. Wer sich gegen die Rechtsordnung stellt, verdient kein Recht auf Intransparenz (*Schoch NJW 2009, 2987, 2992*). Etwas anderes kann auch dann nicht gelten, wenn die Beteiligten sich nicht gezielt gegen die Rechtsordnung stellen, sondern aufgrund bestimmter Erwägungen davon ausgehen, dass ihr Handeln rechtmäßig ist. Sollte es zu einer gerichtlichen Kontrolle ihres Verhaltens – etwa auf der Grundlage des Wettbewerbsrechts – kommen, ist dies gerade das rechtsstaatlich vorgesehene Instrument zur Schaffung eines fairen Wettbewerbs, dem sich alle Marktteilnehmer stellen müssen, und kein Nachteil.

Grundbuchstand, Kaufgegenstand: Geschwärzt sind in §§ 1 und 2 Angaben über die Bezeichnung des Grundstücks im Grundbuch, zur Fläche, zu Belastungen des Grundstücks sowie Fläche und Bezeichnung der zu verkaufenden Teilflächen. Der Grund hierfür erschließt sich nicht unmittelbar. Es erscheint zweifelhaft, dass die Beteiligten ein berechtigtes Interesse an der Geheimhaltung dieser Angaben haben; ihre Wettbewerbsrelevanz ist nicht erkennbar. Zwar sind theoretisch in Bezug auf die Belastung des Grundstücks Fälle denkbar, in denen – zum Beispiel durch eingetragene umfangreiche Dienstbarkeiten – eine Verwendbarkeit des Grundstücks stark eingeschränkt ist. Ob allein die Kenntnis der Wettbewerber solcher Einschränkungen schon zu einem ausreichend spürbaren Wettbewerbsnachteil führt, muss im vorliegenden Fall aber nicht entschieden werden, weil bei Betrachtung der konkreten Eintragungen eine solche Einschränkung fernliegend erscheint. Ob es sich bei einzelnen Teilen der Schwärzungen um personenbezogene Daten handeln könnte, ist vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei den Vertragsparteien um juristische Personen handelt, fraglich.

Kaufpreis: Geschwärzt wurden in § 3 die Angabe des Kaufpreises, des ermittelten Verkehrswerts sowie der grundstücksbedingten Mehrkosten und deren Zusammensetzung. Ich habe Zweifel, dass diese Informationen den Charakter eines Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses nach § 7 Abs. 1 HmbTG haben; es dürfte an einem berechtigten Interesse an deren Geheimhaltung fehlen. Es handelt sich um ein Grundstücksgeschäft. Der Immobilienmarkt ist geprägt davon, dass Grundstückspreise kaum miteinander vergleichbar sind. Der Wert eines Grundstücks hängt ausschließlich von seiner individuellen Lage und ggf. seinem Zustand ab. Insofern erscheint fernliegend, dass die Kenntnis dieser Informationen einen Wettbewerbsnachteil für die Beteiligten bedeuten kann. Wegen der Individualität des

Kaufpreises dürfte es für Mitbewerber praktisch nicht möglich sein, hieraus Rückschlüsse zu ziehen, die sie – etwa wenn sie selbst Verträge mit einem der Beteiligten schließen – im Wettbewerb zum Nachteil der Vertragspartner nutzen könnten (vgl. zum § 6 S. 2 Informationsfreiheitsgesetz, der ebenfalls Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse schützt, die Rechtsprechung des VG Köln, Urt. v. 7.4.2011 – 13 K 822/10, Rn. 64f). Ein solcher individueller Charakter dürfte auch den grundstücksbedingten Mehrkosten (Ziffer 3.3) zukommen, die zur Kalkulation des Gesamtpreises herangezogen wurden. Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei dem Grundstück um einen wesentlichen wirtschaftlichen Wert des Verkäufers oder Käufers handeln könnte, sind nicht ersichtlich.

Selbst wenn man eine nachteilige Wirkung auf den Wettbewerb durch Bekanntwerden dieser Informationen annähme, wäre im zweiten Schritt zu prüfen, ob das Geheimhaltungsinteresse mindestens gleich schwer wiegt wie das Informationsinteresse der Öffentlichkeit. Auch dies erscheint zweifelhaft. Bei Zugrundelegung der eingangs zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfte das Interesse der Öffentlichkeit an Verkehrswert und Kaufpreis des Grundstücks grundsätzlich als hoch einzuschätzen sein. Zielrichtung des HmbTG ist es, die Öffentlichkeit in die Lage zu versetzen, die öffentliche Verwaltung zu kontrollieren. Werden Grundstücke aus dem öffentlichen Vermögen veräußert, richtet sich die Kontrolle vor allem darauf, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Dies ist nur möglich, wenn die entsprechenden Werte der Öffentlichkeit bekannt sind.

Hinsichtlich der Information, wer den Verkehrswert ermittelt hat, ist schon die Unternehmensbezogenheit, jedenfalls aber das Geheimhaltungsinteresse zweifelhaft. Ein möglicher wirtschaftlicher Schaden oder eine nachteilige Auswirkung auf die Wettbewerbsposition eines Beteiligten ist nicht ersichtlich.

Die Schwärzung der Rechtsfolge für den Fall, dass sich die grundstücksbedingten Mehrkosten ändern (§ 3.4), erschließt sich nicht ohne weiteres. Es handelt sich um eine Regelung zur Risikoverteilung, die – je nach Entwicklung der grundstücksbedingten Mehrkosten – für den einen oder den anderen Vertragspartner vorteilhaft ist. Es erscheint damit fernliegend, dass eine Offenlegung dieser Vereinbarung zu einem Nachteil des Käufers im Wettbewerb führen kann, mithin ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse an ihr besteht.

Hinsichtlich des Interesses der Öffentlichkeit gelten aber dieselben Erwägungen wie oben. Die Kenntnis der Regelung ermöglicht der Öffentlichkeit eine Überprüfung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung oder jedenfalls, wenn der Kaufpreis nicht bekannt ist, der vereinbarten Risikoverteilung der Vertragsparteien. Aus dem Grund liegt es nicht fern, dass das Interesse der Öffentlichkeit das Interesse an der Geheimhaltung überwiegt.

Vergleichbare Erwägungen gelten auch für die Angabe der Mehr- oder Minderkosten für den Fall, dass bei einer Vermessung Abweichungen von der vereinbarten Fläche festgestellt werden (§ 3.5). Ein Geheimhaltungsinteresse erscheint möglich, wäre aber zu substantiieren, damit es gegen das Informationsinteresse der Öffentlichkeit abgewogen werden kann.

Hinsichtlich der Referenznummer ist bereits das Geheimhaltungsinteresse unklar.

Bei der geschwärzten Regelung in § 3.6, die den Umgang mit möglicherweise zukünftig geltend zu machenden Ansprüchen der Parteien betrifft, ist ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse ebenfalls nicht anzunehmen. Auch hier ist schon fraglich, inwieweit die Kenntnis dieser Regelung durch die Öffentlichkeit sich auf die Marktstellung der Beteiligten nachteilig auswirken kann. Die Rechtsfolgen der vereinbarten Regelung werden, unabhängig von der Kenntnis der Öffentlichkeit hierüber, entweder eintreten oder nicht. Zu bedenken ist hier wiederum, dass auf dem Grundstücksmarkt Besonderheiten gelten und nicht ohne weiteres angenommen werden kann, dass die geschwärzte Regelung Ausfluss einer bestimmten Verhandlungsstrategie ist.

Selbst wenn ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bejaht würde, wäre weiter zu bedenken, dass auch ein nicht von vornherein als gering einzuschätzendes Interesse der Öffentlichkeit am Inhalt dieser Klausel bestehen dürfte.

Hinsichtlich der geschwärzten Summe der Aufwandsbeteiligung (§ 3.7) ist unklar, inwiefern es sich um ein Betriebs- und Geschäftsgeheimnis handelt. Im Vertrag ist nicht aufgeschlüsselt, wie die Aufwandsbeteiligung zustande kommt. Handelt es sich um eine Pauschale, die für jedes Projekt eingefordert wird, ist bereits fraglich, ob es sich um ein Geheimnis handelt, da sie dann jedem Vertragspartner des LIG und damit mehr als nur einem begrenzten Personenkreis bekannt sein dürfte. Damit wäre die Information aber offenkundig. Ist der Aufwand für das konkrete Projekt berechnet worden, ist nicht ersichtlich, inwieweit die Information auf andere Verträge übertragbar ist, mithin inwieweit Wettbewerber sie zum Beispiel in künftigen Verhandlungen mit dem Verkäufer zu dessen Nachteil nutzen könnten. Die Kalkulationsgrundlagen, die möglicherweise ein Betriebs- und Geschäftsgeheimnis darstellen könnten, lassen sich der festgesetzten Aufwandsentschädigung gerade nicht entnehmen.

Fälligkeit und Zahlbarkeit des Kaufpreises: Mit der oben zur Aufwandspauschale dargestellten Erwägungen kann bereits bezweifelt werden, dass die Kontodaten des LIG ein Geheimnis darstellen; immerhin dürften sie den bisherigen Geschäftspartnern des LIG bekannt sein. Dies dürfte auch auf die steuerliche Identifikationsnummer zutreffen (§ 4.3).

Hinsichtlich der Schwärzung der Höhe der vereinbarten Verzugszinsen in § 4.4 könnte von einem Geheimnis auszugehen sein, an dem auch ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bestehen könnte. Eine Zahlungsverzögerung ist eine Möglichkeit, sich kurzfristig Liquidität zu verschaffen, und damit einem Kredit jedenfalls nicht unähnlich; Konditionen für einen Kredit hätten aber mit großer Wahrscheinlichkeit wettbewerbsbezogene Bedeutung. Auf der anderen Seite hat die Öffentlichkeit ein großes Interesse daran, mit wie viel Druck die öffentliche Hand eine Geldschuld beitreiben kann. Im theoretischen Fall, dass die öffentliche Hand einen echten Kreditvertrag abschließen würde, wäre in Bezug auf die Zinshöhe als eine der zentralen Vertragsvereinbarungen wohl von einem überwiegenden öffentlichen Interesse auszugehen. Nichts anderes kann dann im Grundsatz gelten, wenn das Interesse der Vertragsparteien nicht grundsätzlich auf die Vergabe eines Kredits gerichtet ist, dies aber faktisch der Fall sein kann.

Belastungen: Geschwärzt sind in § 5 Abs. 1-3 Angaben zu den Belastungen des Grundstücks und Angaben, ob und wie diese zu übernehmen sind. Ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse hieran drängt sich ohne nähere Substantiierung nicht auf, zumal die hier geschwärzten Passagen gar keine konkreten Angaben zu Belastungen enthalten, sondern nur Oberbegriffe. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern den Vertragsparteien eine Beeinträchtigung ihrer Wettbewerbsposition droht, wenn die geschwärzten Informationen bekannt würden. Wie schon oben zum Grundbuchstand dargelegt erscheint ein solcher Nachteil bei abstrakter, vor allem aber bei konkreter Betrachtung der geschwärzten Passagen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Grundbuchstands fernliegend.

Zu den Schwärzungen in § 5.3 gilt im Wesentlichen das oben zur Präambel lit. (J) Gesagte. Das Interesse daran, die Anwendbarkeit einer Norm geheim zu halten, die aufgrund den der Öffentlichkeit bereits bekannten Tatsachen jedenfalls naheliegend erscheint, ist unklar. Unklar ist weiter, welcher Nachteil droht, wenn die in § 5.4 am Ende geregelte Vereinbarung der Öffentlichkeit bekannt wird.

Rechte des Käufers wegen Mängeln: Warum in § 7.4 geschwärzt ist, in welcher Tiefe unter dem Grundstück Weichschichten vorhanden sind, erscheint unklar. Auch hier ist nicht erkennbar, warum an den geschwärzten Inhalten ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bestehen soll, mit anderen Worten, wie sich ein Bekanntwerden dieser Information nachteilig auf die Marktstellung der Beteiligten auswirken kann. Auch wenn diese Angabe Rückschlüsse zulassen könnte auf die Bebaubarkeit und damit den Wert des Grundstücks, erscheint eine Wirkung auf den Wettbewerb fernliegend. In Bezug auf künftige Vertragsschlüsse des Verkäufers deshalb, weil davon auszugehen ist, dass die Parteien eine Auswirkung auf den Wert des Grundstücks bereits bei der Verhandlung des Kaufpreises berücksichtigt haben, eine Verhandlungsstrategie daraus also nicht abgeleitet werden kann. In Bezug auf die

wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Käufers deshalb, weil darüber eine belastbare Aussage auch nach Kenntnis des Inhalts nur dann möglich wäre, wenn das Grundstück einen wesentlichen Bestandteil seines Vermögens ausmachen würde. Dafür gibt es aber keine Anhaltspunkte.

Gründe, das Ingenieurbüro geheim zu halten, das mit der Gründungsbeurteilung befasst war, sind nicht ersichtlich. Es dürfte sich um eine Firma handeln, die nicht dem Ausnahmetatbestand für personenbezogene Daten unterliegt. Falls eine Geheimhaltungsvereinbarung abgeschlossen wurde, die der Veröffentlichungspflicht nach dem HmbTG entgegensteht, dürfte diese nach § 134 BGB nichtig sein (OVG Hamburg, Urt. v. 2.7.2018 - 3 Bf 153/15, Rn. 77ff.).

Vertragsstrafe: Hinsichtlich der Vertragsstrafe nach § 11 liegt ein Geheimhaltungsinteresse der Vertragsparteien grundsätzlich nahe. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann eine Vertragsstrafe ein Geschäfts- und Betriebsgeheimnis sein (Beschl. v. 10.8.2010 – 20 F 5/10, Rn. 10 – juris). Durch ein Vertragsstrafeversprechen schränkt sich der Käufer hinsichtlich der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ein. Das kann auf seine Stellung im Wettbewerb prinzipiell Einfluss haben. Zu bedenken ist aber, dass zum einen die Verhaltensweisen, die mit einer Vertragsstrafe belegt sind, bekannt sind und zunächst zu unterstellen ist, dass die Vertragspartner sich vertragstreu verhalten wollen. Zum anderen besteht an der Höhe der Vertragsstrafe grundsätzlich ein hohes öffentliches Informationsinteresse, da sich aus ihr ergibt, wie effektiv die öffentliche Hand die Einhaltung der Vertragspflichten durch die Gegenseite erzwingen kann. Da die Vertragspflichten der Gegenseite gerade auferlegt wurden, um das Grundstück einem öffentlichen Zweck entsprechend zu nutzen, dürfte die Öffentlichkeit ein hohes Interesse daran haben, ob der Vertrag ausreichende Möglichkeiten zur Durchsetzung einer zweckentsprechenden Nutzung enthält.

Wiederkaufsrecht: Das Geheimhaltungsinteresse hinsichtlich des geschuldeten Energiestandards (§ 12.1) ist unklar. Selbst wenn man unterstellen würde, dass hierdurch Rückschlüsse auf die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens möglich würden, wäre die Angabe des Energiestandards allein viel zu vage, um Wettbewerbern zu Lasten einer Vertragspartei zu nützen. Denn weder erscheinen die Auswirkungen des Energiestandards auf die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens hinreichend deutlich noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass das Grundstück einen wesentlichen Teil des Vermögens des Käufers ausmacht. Ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse liegt daher hier fern.

Der Grund für die Schwärzung des § 12.2 erschließt sich nicht ohne weiteres. Es ist nicht ersichtlich, welcher Nachteil wirtschaftlicher oder wettbewerbsbezogener Natur entsteht, wenn die Regelung öffentlich bekannt wird.

Der Grund für die Schwärzung in § 12.4 ist nicht nachvollziehbar. Auch die Schwärzung der Grundbuchabteilung in §§ 12.5 und 12.7 erschließt sich nicht. Hier ist schon das Merkmal der fehlenden Offenkundigkeit fragwürdig, da die Zuordnung der einzutragenden Rechte in die Abteilungen sich aus §§ 9-11 GBV ergibt.

Baugenehmigungen, Rücktritts- und Verkaufsrecht: Es bestehen Zweifel, dass an den in § 13.2 geschwärzten Passagen ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse besteht. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ihr Inhalt sich nachteilig auf die Wettbewerbsposition des Käufers auswirken könnte. Enthalten sind überwiegend Pflichten des Verkäufers. Aber auch im Hinblick auf ihn drängt sich ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse nicht auf, auch wenn man unterstellt, dass er als öffentlich-rechtliche Körperschaft durch § 7 Abs. 1 HmbTG geschützt ist. Sollten die Klauseln speziell für diesen Vertrag ausgehandelt worden sein, folgt eine Wettbewerbsrelevanz nicht ohne weiteres daraus, dass künftige Vertragspartner sich für ihre Vertragsverhandlungen die Informationen zum Nachteil des Verkäufers zunutze machen könnten. Denn im Grundstücksmarkt ist, wie schon oben ausgeführt, geprägt dadurch, dass Grundstücke zum einen schwer vergleichbar sind, zum anderen ist das Angebot begrenzt, so dass zweifelhaft ist, ob überhaupt eine Wettbewerbssituation zwischen Grundstücksverkäufern besteht.

Warum in § 13.3 ein Wort geschwärzt ist, der Inhalt der Schwärzung aber durch die vorangestellte Definition leicht zu erschließen ist und auch im den folgenden Absätzen wörtlich genannt wird, ist unklar. Hier dürfte jedenfalls ein ernstlicher Geheimhaltungswillen fehlen.

Hinsichtlich der unter § 13.3 lit (b) und (c) genannten weiteren Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktrittsverlangens gilt sinngemäß das oben zu § 13.2 Gesagte. Auch hier drängt sich bei Betrachtung des Inhalts eine Marktverschiebung zulasten des Geheimnisträgers im Fall einer Veröffentlichung nicht auf. Geregelt ist ein über die gesetzlichen Gewährleistungsrechte hinausgehendes Recht des Käufers, das kaum eine nachteilige Auswirkung auf dessen Marktstellung haben kann. Hinsichtlich einer nachteiligen Wirkung für den Verkäufer ist, wie oben ausgeführt, schon zweifelhaft, ob er sich überhaupt in einem Wettbewerb befindet. Dieselben Erwägungen treffen zu auf die unkenntlich gemachten Voraussetzungen des Rückkaufverlangens (§ 13.7). Die hier geschwärzten Klauseln dürften ihren Hintergrund in der konkret geplanten Nutzung dieses Grundstücks haben. Es ist fraglich,

dass sich hieraus eine Kalkulation oder Verhandlungsstrategie ableiten lässt, deren Kenntnis Wettbewerbern einen Vorteil verschaffen könnte.

§ 13.10 enthält vollständig geschwärzte Regelungen zum Inhalt eines nach § 13.7 abzuschließenden Rückkaufvertrags. Ein Geschäftsgeheimnis nach § 7 Abs. 1, 2 HmbTG, das einer Veröffentlichung entgegensteht, erscheint hier fernliegend. Der Rückkaufvertrag wäre mit großer Wahrscheinlichkeit seiner Art und seinem finanziellen Volumen nach seinerseits ein nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 HmbTG zu veröffentlichender Vertrag. Ein spezifischer marktbezogener Nachteil dadurch, dass die Konditionen bereits jetzt veröffentlicht werden, ist nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der in § 13.12 enthaltenen Regelung, die Pflichten bei der Rückabwicklung des Vertrags regelt, ist ein Wettbewerbsbezug nicht von vornherein fernliegend, es ist aber nach ihrem Inhalt unklar, inwieweit eine Veröffentlichung die Marktposition des Vertragspartners schwächen würde. Geregelt sind wiederum Pflichten des Verkäufers, die aufgrund der besonderen Nutzungssituation wohl nicht ohne weiteres übertragbar auf andere Verträge sind.

Bei der in § 13.13 geregelten absoluten Haftungshöchstgrenze erschließt sich ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse der Beteiligten nicht. Unterstellt, dass der Verkäufer überhaupt einer Wettbewerbssituation ausgesetzt ist, hätte eine Deckelung seiner Haftung jedenfalls keine nachteilige Wirkung auf seine Marktposition. Dass sich das Risiko, für bestimmte Schäden über der Haftungsgrenze keinen Schadensersatz zu erhalten, auf die Wettbewerbsposition des Käufers auswirkt, kann nicht ohne weiteres unterstellt werden. Wie konkret sich Mitbewerber dieses Wissen zunutze machen sollten, ist unklar. Selbst wenn ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse angenommen werden könnte, stünde diesem ein gewichtiges öffentliches Interesse gegenüber. Denn in welchem Umfang die öffentliche Hand haftet und damit finanziellen Risiken ausgesetzt ist, wird für die Öffentlichkeit grundsätzlich von hohem Interesse sein.

Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte: Hinsichtlich der Existenz einer Leitung auf dem Grundstück (§ 14.3) erscheint ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse eher fernliegend. Welche Nachteile, die ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse nach § 7 Abs. 1 HmbTG tragen, die Parteien befürchten, lässt sich nur mutmaßen und wäre von den Vertragsparteien genauer darzulegen.

Aufschiebende Bedingung, Rücktritt, Kosten, Grunderwerbsteuer: Geschwärzt sind in § 15.4, § 15.6 und § 16.1 die Angaben, welche Vertragspartei bei einer Rückabwicklung des Vertrags die entstehenden Notar- und Gerichtskosten trägt, sowie eine Vereinbarung zur Verteilung der Kostenlast des gesamten Grundstückskaufvertrags. Auch hier ist nicht

ersichtlich, inwiefern diese Information die Marktposition der Beteiligten im Fall eines Bekanntwerdens schwächen soll, mit anderen Worten welches berechnete Geheimhaltungsinteresse besteht.

Auflassung: Hinsichtlich dieser Unkenntlichmachung in § 17.6 gilt das oben unter §§ 12.5 und 12.7 Gesagte entsprechend.

Vollmachten: Die Schwärzung der Namen der bevollmächtigten Notariatsangestellten in § 18.7 erfolgt wohl zu Recht, § 4 Abs. 1 HmbTG.

Kaufpreisfinanzierung, Vorbelastungsvollmacht: Hinsichtlich der Höhe der Zinsen, mit denen das Grundstück im Wege der Vorbelastung belastet werden kann (§ 19.1 lit (a)) ist ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse fraglich. Eine Gestattung der Vorbelastung zur Finanzierung, auch in dem hier vereinbarten Umfang, ist in Grundstücksgeschäften nicht unüblich. Rückschlüsse auf bestimmte Verhandlungsstrategien der Beteiligten dürften sich daher aus dieser Information kaum ziehen lassen. Hinsichtlich des Käufers dürfte sich die Veröffentlichung dieser Information zudem nicht nachteilig auswirken.

Ausfertigung: Die Schwärzung der E-Mail-Adressen (§ 25), an die Vertragskopien zu versenden sind, dürfte unter dem Gesichtspunkt des Schutzes personenbezogener Daten nach § 4 Abs. 2 Halbsatz 1 HmbTG nicht zu beanstanden sein. Dieser nimmt Name, Titel, akademischen Grad, Berufs- und Funktionsbezeichnung, Büroanschrift und Telekommunikationsnummer von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von der Veröffentlichungspflicht aus. Unter der Telekommunikationsnummer dürfte – in Anlehnung an die Definition einer Nummer in § 3 Nr. 13 Telekommunikationsgesetz (TKG) als Zeichenfolge ohne Beschränkung auf Ziffern – auch die E-Mail-Adresse zu verstehen sein (Maatsch/Schnabel, Das Hamburgische Transparenzgesetz, 2015, § 4, Rn. 24) Dasselbe dürfte auch für die Schwärzung der Unterschriften gelten, aus der sich die Identität der Mitarbeiterin oder des Mitarbeiters in vielen Fällen wird ableiten lassen.

Vollmacht des Vertreters des LIG: Hier erscheint die Schwärzung des Namens des Bevollmächtigten sowie der Unterschriften der handelnden Personen korrekt; hinsichtlich des Kaufpreises und der grundbuchlichen Bezeichnung des Grundstücks gilt das oben zu §§ 1-3 Gesagte. Hinsichtlich des Namens des Geschäftsführers des LIG ist bereits der Charakter als Geheimnis zweifelhaft, da sich dieser beispielsweise aus dem Tätigkeitsbericht ergibt.

Rubrum des Mietvertrags: Zu den geschwärzten Eintragungsdaten aus dem Handelsregister gilt das oben bereits zum Rubrum des Kaufvertrags Gesagte. Hinsichtlich der Identität und der

Kontaktdaten des Mieters ist bereits fragwürdig, ob es sich dabei um ein Geheimnis handelt, vgl hierzu die obigen Ausführungen zur Präambel lit. (I). Bei der Steuernummer fehlt der Charakter als Geheimnis jedenfalls dann, wenn der Vermieter in der Vergangenheit bereits Rechnungen ausgestellt hat, auf denen die Steuernummer vermerkt war, und sie damit einem nicht von ihm kontrollierbaren Personenkreis zugänglich gemacht hat. Ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse im Sinne einer möglichen Beeinträchtigung der Marktposition für den Fall, dass die Information öffentlich bekannt wird, erscheint aber eher fernliegend.

Mietgegenstand: Zur Schwärzung der Bezeichnung des Grundstücks sowie der Bezeichnung der Anlagen wird auf die Anmerkungen zu § 1 des Kaufvertrags verwiesen. Ein drohender Wettbewerbsnachteil im Fall der Veröffentlichung ist auch für den Mieter nicht ersichtlich. Generell stellt sich erstens die Frage, ob der Mieter sich auf den Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nach § 7 Abs. 1 HmbTG überhaupt berufen kann, zweitens ob in dem Betätigungsfeld des Mieters überhaupt ein nennenswerter Wettbewerb stattfindet in dem Sinne, dass es Mitbewerber gibt, die die veröffentlichten Informationen ausnutzen könnten.

Ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse ist auch zweifelhaft hinsichtlich der vereinbarten Nutzung (§ 1.2). Da das Gebäude zwischenzeitlich fertiggestellt und seine Nutzung aufgenommen wurde, ist nunmehr für jedermann erkennbar, welche Nutzungsarten der Mieter hier verwirklicht. Ein zusätzlicher wirtschaftlicher oder wettbewerbsbezogener Nachteil, der kausal auf die Offenlegung der vertraglich vereinbarten Nutzung zurückzuführen ist, erscheint fernliegend.

Errichtung und Ausstattung des Mietgegenstands: Hinsichtlich des Energiestandards wird auf die obigen Anmerkungen verwiesen. Auch für den Mieter ist mangels Wettbewerbsbezug dieser Tatsachen kein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse ersichtlich.

Hinsichtlich der geschwärzten Regelung über die Kostenerstattung (§ 2.2 am Ende) ist ebenfalls zweifelhaft, ob ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse besteht. Für den Vermieter dürfte schon eine nachteilige Wirkung ausgeschlossen sein. Es ist nicht ersichtlich, wie ein möglicher Wettbewerber sich die Information zum Nachteil des Mieters zunutze machen könnte oder die Wettbewerbsposition des Mieters hierdurch gefährdet werden könnte.

Mietzweck: Ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse einer der Vertragsparteien an der geschwärzten Passage in § 3.1 am Ende, die eine Regelung zur Haftung enthält, erscheint fernliegend. Ein Nachteil im Fall einer Veröffentlichung könnte allenfalls dem Mieter entstehen. Ein Szenario, in dem sich ein Mitbewerber aufgrund dieser Information einen Wettbewerbsvorteil verschafft, ist allerdings kaum vorstellbar.

Die Schwärzung in § 3.2 am Ende erschließt sich nicht. Es handelt sich letztlich um eine präzisierende Ergänzung der in den vorangegangenen Sätzen getroffenen Regelungen sowie ein Beispiel. Ein wirtschaftlicher oder wettbewerbsbezogener Nachteil kommt wiederum nur für den Mieter in Betracht, wobei dessen besondere Wettbewerbssituation zu berücksichtigen ist. Warum ein solcher Nachteil kausal durch Veröffentlichung der geschwärzten Passage verursacht werden soll ist unklar.

Untervermietung: Ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse an der geschwärzten Klausel, die nähere Inhalte zum Recht der Untervermietung enthält, ist wiederum nicht nachvollziehbar. Eine nachteilige Wirkung auf die Marktstellung eines der beiden Beteiligten liegt hier völlig fern.

Mietzeit, Nutzungshindernisse, vorzeitige Beendigung: Warum an der vereinbarte Mietdauer (§ 5.1) ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bestehen sollte, ist unklar. Wie sich ein möglicher Wettbewerber die Information zunutze machen sollte, um einer der Parteien zu schaden, ist nicht ersichtlich. Weder erscheint die Information, ob das Mietverhältnis insgesamt kurz oder lang andauert, noch die Kenntnis des Beendigungstermins hierzu geeignet. Nach der Präambel des Kaufvertrags, lit. (I), wird nach Ablauf der Mietdauer das Mietobjekt durch den Vermieter selbst im Rahmen allgemeiner Wohnnutzung bewirtschaftet; es wird also nicht erneut auf dem Markt für Mietobjekte verfügbar sein.

Auch hinsichtlich der in § 5.2 S. 1 geschwärzten Regelung liegt ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse eher fern, aus ähnlichen Gründen wie zu § 5.1: Letztlich wird durch diese Passage klargestellt, dass der Beginn des Mietverhältnisses durch die geschwärzten Ereignisse nicht beeinflusst werden, ohne dass daraus besondere Pflichten erwachsen; es geht also im Ergebnis um das Ende der Mietlaufzeit, an der ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse schwer zu begründen ist.

Hinsichtlich der weiteren unkenntlich gemachten Regelungen dieses Absatzes erschließt sich nicht, wie eine Veröffentlichung zum jetzigen Zeitpunkt einem Wettbewerber zu Lasten eines der Beteiligten nutzen könnte. Sollte die dort geregelte Situation eintreffen, würde dies mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht geheim bleiben; allerdings ist kein Vorteil ersichtlich, der einem Mitbewerber entstehen könnte, weil er die Handlungsoptionen der Beteiligten kennt.

Miete: In § 8 sind sämtliche Zahlen geschwärzt, ohne dass sich die Gründe hierfür unmittelbar erschließen. So erscheint bereits die fehlende Offenkundigkeit der anfänglichen Nettokaltmiete (§ 8.1) fragwürdig, da hier auf öffentliche Förderrichtlinien verwiesen wird.

Warum den Beteiligten ein wirtschaftlicher oder wettbewerbsbezogener Nachteil droht, wenn die geplante Größe der Mietflächen bekannt wird, erschließt sich ebenfalls nicht. Diese Zahlen betreffen individuell nur dieses Gebäude; es ist nicht ersichtlich, wie ein Bezug zwischen diesen Zahlen und anderen Mietobjekten, die mit dem vorliegenden regelmäßig gerade nicht vergleichbar sein dürften, zum Nachteil eines der Beteiligten hergestellt werden soll.

Bezüglich den Gesamtbetrag der zu entrichtenden Miete, der sich durch Multiplikation der Miete pro Quadratmeter mit der vermieteten Fläche ergibt, dürfte es ebenfalls an einem berechtigten Geheimhaltungsinteresse fehlen. Aus ihr lassen sich durch Wettbewerber der Vertragsparteien keine Rückschlüsse auf eine interne Kalkulation ziehen, die sich für die Beteiligten nachteilig im Wettbewerb auswirken könnten. Zum einen, weil für die Kalkulation eines (Gesamt-)Mietpreises der Quadratmeterpreis das entscheidende Kriterium ist, der hier durch den Verweis auf öffentliche Förderrichtlinien offenkundig ist. Auch die ungefähren Quadratmeterzahlen dürften sich durch Dritte bei Kenntnis der örtlichen Begebenheiten nachvollziehen lassen. Selbst wenn der Quadratmeterpreis geheim wäre, wäre ein berechtigtes Interesse an der Geheimhaltung aber zweifelhaft. Ebenso wie Grundstückskaufpreise sind auch Mieten stark abhängig von dem individuellen Mietobjekt, seiner Lage, seiner Ausstattung und seinem Zustand. Damit dürfte eine Übertragbarkeit dieser Information auf andere Mietverträge mit einem dieser Beteiligten äußerst unwahrscheinlich sein.

Zweifel bestehen auch an einem berechtigten Geheimhaltungsinteresse an der in § 8.5 des Vertrags getroffenen Regelung. Das dort geregelte Szenario ist vom Markt und anderen Marktbeteiligten völlig unabhängig; andere Wettbewerber hätten überhaupt keine Möglichkeiten, hierauf zum Nachteil der Vertragsparteien zu reagieren. Ebenso ist nicht ersichtlich, inwieweit es sich hierbei um Regelungen handeln sollte, die über den abgeschlossenen Mietvertrag hinaus, auch für zukünftige Mietverträge der Vermieterin bedeutsam und die Kenntniserlangung aus diesem Grund möglicherweise wettbewerbsschädlich für die Vermieterin sein könnten.

Mieterhöhung/Mietanpassung: Hinsichtlich der geschwärzten Mieterhöhung (§ 9.2) gilt wie schon zur Miete, dass eine fehlende Offenkundigkeit und damit der Charakter als Geheimnis insofern fragwürdig ist, als auf eine öffentliche Förderrichtlinie verwiesen wird.

Die Schwärzung der Daten in § 9.2 am Ende entbehrt jeder Grundlage, handelt es sich dabei doch um Beispiele; die Daten enthalten in Bezug auf dieses Bauvorhaben überhaupt keine Information.

In § 9.4 ist eine klarstellende Ergänzung zum vereinbarten Verbraucherpreisindex geschwärzt, die es ermöglichen würde, den Umfang der konkreten Mieterhöhung zu ermitteln. Prinzipiell können Angaben über die Höhe der Miete – und hierzu dürften auch Angaben über vereinbarte Mieterhöhungen gehören – Rückschlüsse zulassen darauf, welche Verhandlungsspielräume bei den Vertragspartnern bestehen, und damit auch Wettbewerbern nutzen, die ihrerseits Verträge mit den Beteiligten aushandeln. Gleichwohl ist hier zu bedenken, dass bereits offengelegt wird, dass sich die Miete erhöht und dass die Mieterhöhung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt ist, wodurch zumindest eine ungefähre Größenordnung erkennbar ist. Weiter ist zu bedenken, dass die konkreten Mieterhöhungen durch die unterschiedlichen Indizes nicht pauschal für eine Vertragspartei vorteilhafter sind; je nach Marktentwicklung kann es unterschiedlich sein, welcher Index für welche Partei vorteilhafter wäre. Das gilt auch für die weiteren geschwärzten Einzelheiten zur Mietstaffel in § 9.5 und § 9.6.

Generell ist wegen der Besonderheiten des Marktes, in dem die Parteien sich mit diesem Geschäft betätigen, fragwürdig, wie groß die Verhandlungsspielräume überhaupt sind. Auf dem Grundstück solle eine Wohnunterkunft für Asylsuchende errichtet und betrieben werden; die Kalkulation des Mieters wird also geprägt sein davon, dass er bestimmte Höchstsätze von den zuständigen Behörden erhält, die im Vergleich zu den sonst auf dem Wohnungsmarkt erzielbaren Mieten gering sind. In Anbetracht dessen sind die Zugeständnisse, die der Mieter machen kann, von vornherein begrenzt. Der Vermieter lässt sich darauf ein, weil er sich größere Gewinne vor allem dadurch erhofft, dass er das erworbene Grundstück nach Ablauf der Mietdauer selbst frei vermieten oder verkaufen kann. Auch dies dürfte nicht ohne weiteres übertragbar sein auf andere Geschäfte des Vermieters.

Nebenkosten: Hinsichtlich der geschwärzten Passagen ist unklar, inwieweit hieran ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bestehen soll. Es leuchtet nicht unmittelbar ein, warum die Überbürdung dieser spezifischen Kosten auf den Mieter einen Nachteil im Wettbewerb darstellt, wenn sie bekannt würde. Dass ein Mieter diese Kosten übernimmt, erscheint nicht ungewöhnlich und nicht unüblich. Denkbar wäre allenfalls, dass der Mieter befürchtet, sich für künftige Vertragsverhandlungen mit anderen Vermietern in eine nachteilige Position zu begeben, wenn diese wissen, dass er im vorliegenden Vertrag diese Kosten übernommen hat. Das würde aber voraussetzen, dass der Mieter solche Spielräume im Zusammenhang mit den Nebenkosten eines Mietobjekts tatsächlich nutzt, um von den hier übernommenen Nebenkosten abweichende Regelungen zu treffen. Ebenso ist nicht ersichtlich, inwieweit es sich um ein Betriebs- und Geschäftsgeheimnis der Vermieterin handeln sollte, da unklar ist, inwiefern eine Offenlegung ihre Wettbewerbsposition beim Abschluss zukünftiger Verträge beeinträchtigen könnte.

Nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist weiter ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse an den Definitionen der Begriffe Wartung und Prüfung. Auch hier ist die einzig ersichtliche Situation, in der ein Nachteil möglich scheint, eine künftige Vertragsverhandlung mit anderen Vertragspartnern. Zu bedenken ist aber, dass der befürchtete Nachteil in einer spürbaren Schwächung der Marktposition liegen muss (vgl. hierzu Maatsch/Schnabel, Das Hamburgische Transparenzgesetz, 2015, § 7, Rn 20 mwN). Eine nur geringfügige Auswirkung genügt danach nicht. Es ist zweifelhaft, dass eine Einengung der Verhandlungsposition über die Definition der Nebenkosten im Gesamtgefüge einer Vertragsverhandlung überhaupt diese Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Dies ist aber Voraussetzung dafür, dass ein Schutz als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis überhaupt in Betracht kommt.

Die Schwärzung der Passage in § 10.3 am Ende, die nähere Inhalte zur Nutzung und Instandhaltung der Personenaufzüge enthält, erschließt sich nicht. Hier erscheint ein Wettbewerbsbezug, der für ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse erforderlich wäre, völlig fernliegend.

Auch hinsichtlich des Anteils an den der Heizkostenverordnung unterliegenden Kosten (§ 10.5.), die nach Verbrauch umgelegt werden, drängt sich ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse nicht auf. Das Verhältnis zwischen den nach der Heizkostenverordnung nach Verbrauch und nach Fläche umlegbaren Kosten darf zwischen 50 zu 50 und 70 zu 30 liegen (§ 7 Abs. 1 S. 1 HeizkostenV). Dieser Korridor ist von vornherein relativ eng. Von welcher Berechnungsmethode die Parteien eines Mietvertrags im Einzelfall Gebrauch machen, weil sie diese für angemessener oder vorteilhafter halten, wird stark von den Umständen des Einzelfalls abhängen. Insofern dürfte die getroffene Regelung schwer zu verallgemeinern sein in dem Sinne, dass für künftige Vertragsschlüsse eine Verhandlungsstrategie aus ihr abgeleitet werden kann. Weiter erscheint eine Aussage, welche Entscheidung für welche Partei vorteilhaft wäre, ebenso wie beim gewählten Verbraucherpreisindex als Ausgangspunkt für Mieterhöhungen nicht möglich.

Instandhaltung und Instandsetzung: Warum ein berechtigtes Interesse an der Geheimhaltung der in §§ 11.2, 11.3 und 11.4 des Vertrags geschwärzten Begriffe besteht, erschließt sich nicht unmittelbar. In dem Absatz geht es um Kosten, die anfallen, um die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache zu gewährleisten. Da hier Pflichten des Mieters geregelt sind, kommt in erster Linie ein Geheimhaltungsinteresse des Mieters in Betracht. Wie genau sich ein Wettbewerber die Kenntnis dieser Passage zu Nutze machen sollte, um dessen Marktposition mehr als nur unerheblich zu schädigen, ist fraglich. Auch hier erscheint der einzige überhaupt erkennbare mögliche Nachteil, dass Rückschlüsse auf künftige

Verhandlungsstrategien befürchtet werden. Wie oben dargelegt werden solche Rückschlüsse aus dem vorliegenden Vertrag aber nur sehr eingeschränkt möglich sein.

Rückgabe des Mietgegenstandes: Die geschwärzte Passage betrifft Pflichten des Mieters bei der Rückgabe des Mietgegenstands; ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse kommt, wenn überhaupt, für ihn in Betracht, mit den oben genannten grundsätzlichen Bedenken, ob er Wettbewerb betreibt.

§ 20: Hinsichtlich dieser Passage, deren genauerer Inhalt ohne Gefahr einer Offenlegung nicht genauer dargelegt werden kann, bestehen erhebliche Zweifel an einem berechtigten Geheimhaltungsinteresse der Beteiligten, da sich die dort geregelte Situation zum aktuellen Zeitpunkt erledigt haben dürfte. Die Klausel dürfte damit keinerlei Wirkungen mehr für die Zukunft entfalten.

Unterschriften: Die Schwärzung dürfte aus denselben Erwägungen wie oben bereits zum Kaufvertrag nicht zu beanstanden sein. Das gilt auch für die geschwärzten Unterschriften unter der Baubeschreibung für den Förderantrag bei der IFB.

Hausordnung: Es fällt auf, dass in der Anlage 2 fast ausschließlich Zeitangaben geschwärzt sind. Ein Wettbewerbsbezug erscheint hier fernliegend.

Baubeschreibung: Geschwärzt ist die Angabe der genauen Anschrift des Mietobjekts. Hier ist bereits der Charakter als Geheimnis zweifelhaft. Aus der Fußzeile des Mietvertrags, insbesondere aber aus dem Kontext der Anfrage, die sich spezifisch auf Veröffentlichung der Vertragsunterlagen zu diesem Objekt richtete, ist offenkundig, um welches Objekt es sich handelt. Eine Veröffentlichungspflicht für Verträge, deren Bezugsobjekt nicht bekanntgegeben werden darf, verfehlt ihren Sinn, weil dann die nach § 1 Abs. 1 HmbTG bezweckte Kontrolle der öffentlichen Hand gerade nicht möglich ist. Die genaue Lage des Vertragsobjekts ist mit einer Internetrecherche dann leicht zu erfahren.

Zweifel bestehen weiter an einem berechtigten Geheimhaltungsinteresse hinsichtlich des beauftragten Architekten. Ein Wettbewerbsnachteil für einen der Beteiligten dadurch, dass die Zusammenarbeit bekannt wird, drängt sich nicht auf. Wie schon oben im Zusammenhang mit Gutachtern ausgeführt, stünde eine Verschwiegenheitsvereinbarung mit dem Architekten einer Veröffentlichung nicht entgegen, da sie nach § 134 BGB wohl als nichtig anzusehen wäre. Dieselben Erwägungen gelten hinsichtlich der Unternehmen, deren Angaben unter Ziffer 20 dieser Anlage geschwärzt sind. Die Schwärzungen dürften auch nicht von § 4 Abs. 1 Satz 1 HmbTG gedeckt sein.

Warum an den Ausführungsstandards der Elektroleitungen und der Küchenausstattung ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse bestehen soll, ist nicht nachvollziehbar. Es erscheint fernliegend, dass ein Wettbewerber sich diese Informationen zum Nachteil eines der Beteiligten zunutze machen könnte.

Nach alledem wird der LIG in einem möglichen Verfahren gerichtet auf die Veröffentlichung des Vertrags mit weniger Schwärzungen hinsichtlich vieler Vertragsdetails den Charakter als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis genauer darzulegen haben. Das OVG Hamburg führt dazu aus:

„Die schlüssige und plausible Darlegung eines Ausschlussstatbestandes in diesem Sinne obliegt der informationspflichtigen Stelle, die sich auf einen Ausnahmetatbestand beruft (BVerwG, Beschl. v. 23.5.2016, 7 B 47.15, juris Rn. 9; Urt. v. 17.3.2016, 7 C 2.15, BVerwGE 154, 231, juris Rn. 17; OVG Berlin, Urt. v. 27.8.2015, OVG 12 B 35.14, LKV 2015, 470, juris Rn. 33). Dazu bedarf es hinreichend konkreter Angaben, die eine Überprüfung der prognostischen Einschätzung nachteiliger Auswirkungen ermöglichen. Macht eine auskunftspflichtige Stelle - wie hier - geltend, dass die Offenlegung eines bestimmten Dokuments Rückschlüsse auf ein Betriebs- und Geschäftsgeheimnis ermögliche, bedürfen - soweit dies unter Wahrung der behaupteten Geheimhaltungsbedürftigkeit der Informationen möglich ist - sowohl das zu schützende Geheimnis wie auch die zu offenbarende Information einer so präzisen Umschreibung, dass der Kläger und das Gericht in die Lage versetzt werden, die Behauptungen der informationspflichtigen Stelle schlüssig nachzuvollziehen.“ (OVG Hamburg, Urteil vom 2.7.2018 - 3 Bf 153/15, Rn. 52)

Dabei wird der LIG einen objektiven Maßstab anzulegen haben (OVG Hamburg, Beschl. v. 7.6.2017 – 3 Bs 202/16). Subjektive Vorstellungen der Vertragsparteien über die Geheimhaltungsbedürftigkeit der Informationen sind demnach gerade nicht entscheidend. Auch wäre seitens des LIG zu berücksichtigen, dass nicht jegliche Wettbewerbsrelevanz einer Information für die Annahme eines Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses ausreicht. Vielmehr muss eine mögliche Offenlegung spürbare Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit des Inhabers des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses haben (OVG HH, Urt. v. 2.7.2018 – 3 Bf 153/15). Ebenso wäre zu berücksichtigen, über welche Marktposition die Vertragsparteien verfügen und in ihrem Handeln überhaupt einem Wettbewerb ausgesetzt sind. Im Ergebnis ist die Wettbewerbsrelevanz der vorgenommenen Schwärzungen überwiegend nicht nachvollziehbar.

Der Anspruch auf eine Veröffentlichung des Vertrags mit weniger Schwärzungen dürfte zunächst im Widerspruchsverfahren weiter zu verfolgen sein. Der LIG hat nicht die Veröffentlichung des Vertrags als Ganzes verweigert, sondern ihn auszugsweise veröffentlicht. Ein Vermerk über die Gründe für die Schwärzungen liegt nicht vor. Gleichwohl ist anzunehmen, dass er hinsichtlich der geschwärzten Passagen jeweils eine Abwägung vorgenommen hat zwischen den durch § 7 Abs. 1, 2 HmbTG geschützten Interessen seines Vertragspartners und seiner Veröffentlichungspflicht. Darin dürfte ein feststellender Verwaltungsakt liegen (Maatsch/Schnabel, Das Hamburgische Transparenzgesetz, 2015, § 1, Rn. 24), der mit dem Widerspruch angegriffen werden kann. Der Widerspruchsbescheid kann in einem nachfolgenden Gerichtsverfahren überprüft werden, falls der LIG Ihrem Begehren nicht abhilft.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

