

# Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt



Bezirksamt Pankow, Postfach 73 01 13, 13062 Berlin (Postanschrift)

Nur per E-Mail an

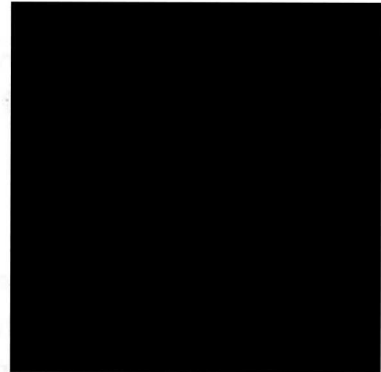


Geschäftszeichen

Stadt Jur 1



Dienstgebäude  
Storkower Str. 97 10407 Berlin  
Ortsteil Prenzlauer Berg



<http://www.berlin.de>  
18. August 2022

## Ihr Antrag auf Aktenauskunft über die Immobilienbestände von Albert Immo und Victoria Immo Properties S.à r.l. in Berlin vom 22. Juli 2022

Sehr 

1. Ihrem Antrag vom 22. Juli 2022 auf Aktenauskunft über die Immobilienbestände von Albert Immo und Victoria Immo Properties S.à r.l. in Berlin wird teilweise stattgegeben. Im Übrigen wird Ihr Antrag zurückgewiesen.

2. Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei.

I. Sachverhalt:

Am 22. Juli 2022 wandten Sie sich über die Internetplattform „Frag den Staat“ an das Bezirksamt Pankow und haben auf Grundlage des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG Bln) Auskunft über die Immobilienbestände von Albert Immo und Victoria Immo Properties S.à r.l. in Berlin beantragt.

Sie stellten folgende Fragen:

Verkehrsverbindungen: S-Bahn Greifswalder Straße, S-Bahn Landsberger Allee; Bus: 156, 200  
Sprechzeiten: dienstags 9:00 – 12:00 Uhr donnerstags 15:00 – 18:00 Uhr; Öffnungszeiten Archive: dienstags und donnerstags 9:00 – 12:00 Uhr  
im Dienstgebäude Liebermannstraße 77, 13088 Berlin; Akteneinsicht nur nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an (Bezirkskasse):

Geldinstitut	Bankleitzahl	Kontonummer	BIC	IBAN
Postbank Berlin	100 100 10	246 176 104	PBNKDEFF	DE20 1001 0010 0246 1761 04
Berliner Bank	100 708 48	051 316 4400	DEUTDEDB110	DE24 1007 0848 0513 1644 00
Landesbank Berlin – Berliner Sparkasse	100 500 00	416 361 0001	BELADEBEXXX	DE06 1005 0000 4163 6100 01

1. Von wie vielen Grundstückskäufen und -verkäufen der Albert Immo 1-6 S.à r.l. und Victoria Immo Properties I-VIII S.à r.l. hat das Stadtentwicklungsamt Kenntnis, die im Rahmen der Anträge auf Erstellung eines Negativzeugnisses gemäß §§ 24 ff. BauGB dem Bezirksamt gemeldet wurden? (Mit Aufschlüsselung nach a) Angabe des Kaufzeitpunktes – Jahresangabe reicht, b) Angabe, wer Käufer oder Verkäufer war sowie c) den Kauf- und Verkaufsfällen zugeordneten Adressen.
2. Von wie vielen Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung in denen die Albert Immo 1-6 S.à r.l. bzw. Albert Immo Holding S.à r.l. Verfahrensbeteiligte waren, hat das Bezirksamt Kenntnis? (Mit Adressangabe und Angabe, ob negativ oder positiv beschieden)

Darüber hinaus baten Sie in Ihrem Antrag um Mitteilung des voraussichtlichen Verwaltungsaufwandes und widersprachen ausdrücklich der Weitergabe Ihrer Daten an Dritte.

## II. Gründe:

Im Jahr 2021 wurden mit Bescheid vom 15. März 2021 inhaltlich gleichlautende Fragen beantwortet. Die Beantwortung der erneuten Anfrage bezieht sich daher auf den Zeitraum vom März 2021 bis zum heutigen Tage.

Aufgrund der umfangreichen Anfrage war eine Beantwortung nur möglich, indem die im Bezirksamt Pankow seit dem Jahr März 2021 vorhandenen elektronisch erfassten Daten nach der Albert Immo und Victoria Immo als Käufer bzw. Antragsteller abgefragt wurden. Sofern Dritte (z. B. Architektenbüros) Anträge gestellt haben, konnten diese nicht der Albert Immo und/oder Victoria Immo zugeordnet werden, weil hier lediglich Antragsteller erfasst werden und nicht Grundstückseigentümer. Aus diesem Grund ist die Beantwortung Ihrer Anfrage nur begrenzt möglich.

### Beantwortung Frage 1

a) Die Albert Immo 1-6 S.à r.l. hat im Jahr 2021 und im Jahr 2022 bisher für keine Objekte Negativzeugnisse nach § 28 BauGB beantragt.

Für die Victoria Immo Properties I - VIII S.à r.l. wurden im Bezirk ebenfalls keine Negativzeugnisse beantragt.

### Beantwortung Frage 2

Seit dem Jahr 2021 ist dem Bezirksamt Pankow die Beantragung einer Ergänzungsbescheinigung bekannt.

Genauere Adressangaben sind grundsätzlich nicht möglich, da sich die Aktenauskunft auf Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Albert Immo Objekte beziehen würde. Nach § 7 IFG Bln ist der Antrag auf Informationszugang abzulehnen, soweit durch die Übermittlung der

Information ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis offenbart wird und dadurch ein wirtschaftlicher Schaden entstehen würde. Als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse werden allgemein alle auf ein Unternehmen bezogenen 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, vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 - 7 C 18.08.

Von einem Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis kann nicht gesprochen werden, wenn eine Information offenkundig ist. Das ist der Fall, wenn die Information nicht mehr in der Unternehmenssphäre gehalten wird, sondern für beliebige Externe leicht zugänglich oder gar allgemein bekannt ist<sup>1</sup>. Vorliegend haben konkurrierende Unternehmen oder Bürgerinnen und Bürger keine allgemeine Kenntnis von den Adressangaben der Kaufgrundstücke der Albert Immo 1-6 S.à r.l. bzw. Victoria Immo Properties I - VII S.à r.l. (im Folgenden: Albert u. Victoria Immo), die im Rahmen der Anträge auf Erstellung eines Negativzeugnisses gemäß §§ 24 ff. BauGB dem Bezirksamt gemeldet wurden. Die Mitteilungen und Anträge der Albert u. Victoria Immo im Zusammenhang mit ihren Grundstückskäufen sind lediglich den damit befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtentwicklungsamtes Pankow als begrenzten Personenkreis bekannt<sup>2</sup>.

Ein Geschäfts- oder Betriebsgeheimnis setzt neben dem Mangel an Offenkundigkeit der zugrundeliegenden Informationen ein berechtigtes Interesse des Unternehmens an deren Nichtverbreitung voraus. Ein solches Geheimhaltungsinteresse besteht, 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<sup>3</sup>. Dabei handelt es sich um eine Prognoseentscheidung. Demnach ist ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis anzunehmen, wenn die Möglichkeit besteht, dass es mit der Offenlegung der begehrten Informationen zu einer negativen Beeinträchtigung der Wettbewerbsposition des Unternehmens kommt.

Die Preisgabe der genauen Adressangaben der Kaufgrundstücke des Immobilienfonds ist geeignet, Marktkonkurrenten des Unternehmens in die Lage zu versetzen, zu erfahren, auf welche Ortsteile und begehrten „Kieze“ im Bezirk Pankow sich der Immobilienfonds bei seinen Ankauf- und Investmentmöglichkeiten fokussiert. Mit der Weitergabe der hier angefragten Informationen können die Marktkonkurrenten oder andere Immobilieneigentümer Rückschlüsse ziehen, welche Gegenden im Bezirk Pankow für einen Ankauf durch die Albert u. Victoria Immo begehrenswert sind und somit die Immobilienpreise in dem Gebiet nach oben treiben. Des Weiteren lassen sich aus diesen Informationen Rückschlüsse der Konkurrenten auf mögliche geplante Bauprojekte und Investitionen des Immobilienfonds ziehen.

Auch die Voraussetzungen eines Geschäftsgeheimnisses anhand der vom Bundesverwaltungsgericht benannten Definition sind hinsichtlich der von Ihnen begehrten Adressangaben erfüllt.

---

<sup>1</sup> Schoch IFG/Schoch IFG § 6 Rn. 82

<sup>2</sup> Schoch IFG/Schoch IFG § 6 Rn. 82

<sup>3</sup> BVerwG Beschl. v. 8.2.2011 - 20 F 14/10, BeckRS 2011, 48270 Rn. 17



Denn die vom Bundesverwaltungsgericht aus dem Beschluss vom 14. März 2006<sup>4</sup> genannten Beispiele, welche Informationen von einem Betriebsgeheimnis umfasst sind, sind nicht abschließend. Es handelt sich dabei lediglich um Aufzählungen, welche Informationen bisher gerichtlich unter den Begriff „Geschäftsgeheimnis“ geprüft wurden. Daher können auch die Adressangaben von Grundstücken und somit die Offenlegung der Eigentümerstellung eines Unternehmens wirtschaftliche Verhältnisse eines Betriebes darstellen. Aus den Angaben zum Grundstückseigentum lassen sich schon allein über das Internet (z.B. „Google Maps“) oder Vorortbesichtigungen Informationen über die Größe, Lage, Wert, Bebauung, Nutzungsart usw. der Grundstücke herleiten. Aus diesem Grund befinden sich Informationen zu konkreten Verhältnissen eines Grundstücks in Grundbüchern, Baulastenverzeichnissen und Liegenschaftskatastern bei den jeweiligen Behörden. Da die Register individuelle Daten zu bestimmten Personen oder Daten zu fremden Grundstücken beinhalten, unterliegen die Eintragungen dem Datenschutz. Wer in ein Grundbuch, Baulastenverzeichnis oder Kataster einsehen möchte, muss im Regelfall ein berechtigtes Interesse geltend machen, vgl. § 12 Grundbuchordnung. Ein bloßes Interesse reicht demnach nicht aus, weil dies den schutzwürdigen Interessen eingetragener Berechtigter nicht Rechnung tragen würde.

Dieses schutzwürdige Interesse des Eigentümers würde dadurch ausgehebelt werden, wenn Ihnen die Adressangaben der Kaufgrundstücke zur Verfügung stehen. Mit denen von Ihnen begehrten Informationen und der damit verbundenen Zuordnung des Grundstücks zu dessen Eigentümer können Sie - und aufgrund der Veröffentlichung auf der Internetplattform „fragdenstaat“ auch andere Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen - Rückschlüsse auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Immobilienfonds und damit auf die Wettbewerbsposition der Albert u. Victoria Immo ziehen.

Um die erforderliche Abwägung zwischen Ihrem Informationsinteresse und dem Interesse am Schutz der unternehmensbezogenen Daten der Unternehmen durchführen zu können, war zunächst das Informationsinteresse zu ermitteln. Hierzu ist festgestellt worden, dass nach dem IFG Bln gerade kein berechtigtes Interesse des Antragstellers an der Einsichtnahme in Akten vorliegen muss. Ihrerseits wurde auch kein besonderes Informationsinteresse angegeben. Daher ist bei der Abwägung auf den Zweck des IFG Bln abzustellen. Zweck des Gesetzes ist es, „durch ein umfassendes Informationsrecht das in Akten festgehaltene Wissen und Handeln öffentlicher Stellen unter Wahrung des Schutzes personenbezogener Daten unmittelbar der Allgemeinheit zugänglich zu machen, um über die bestehenden Informationsmöglichkeiten hinaus die demokratische Meinungs- und Willensbildung zu fördern und eine Kontrolle des staatlichen Handelns zu ermöglichen“ (vgl. § 1 IFG Bln). Somit ist in diesem Einzelfall zu ermitteln, inwieweit die Offenlegung der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse diesem Ziel dient.

Sie begründen Ihr Auskunftsinteresse mit einem Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen: „Dies ist ein Antrag auf Akteneinsicht bzw. Aktenauskunft nach § 3 Abs. 1 Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)“.

---

<sup>4</sup> BVerfG, Beschluss vom 14. 3. 2006 - 1 BvR 2087/03

Mit der Weitergabe der Adressen der Kaufgrundstücke und dem einzig hier in Frage kommenden Investmentfonds kann ein Bezug zu den Erwerbern des Kaufgrundstücks hergestellt werden. Mit dem Bezug zum Firmennamen und den Adressen der Kaufgrundstücke wäre eine Auskunft über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Erwerber verbunden.

Daher überwiegt das Geheimhaltungsinteresse der Erwerber an ihren unternehmensbezogenen Daten Ihr - nicht näher erläutertes - Interesse an der Akteneinsicht und Informationserlangung.

Von der Erhebung eines Ausgleichs für Verwaltungskosten wurde abgesehen.

#### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei dem Bezirksamt Pankow von Berlin, Storkower Straße 97, 10407 Berlin, erhoben werden.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

