

**Abschrift**  
**SCHLESWIG-HOLSTEINISCH**  
**VERWALTUNGSGERICHT**



WEGNER STÄHR & PARTNER  
Rechtsanwälte Notare

Eng. 15. JUNI 2015

gesehen

Az.: 8 A 8/14

**BESCHLUSS**

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn Franz Weipert,  
Oppendorfer Weg 1, 24223 Schwentinental

Kläger,

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Dr. Wegner und andere,  
Sophienblatt 100, 24114 Kiel, - 1641/13 WI31 -

g e g e n

die Landeshauptstadt Kiel - Der Oberbürgermeister -, Rechtsamt,  
Fleethörn 9, 24103 Kiel, - 02 IV 17/14 -

Beklagte,

Beigeladen:

Krieger Grundstück GmbH,  
Am Rondell 1, 12529 Schönefeld

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Gleiss und andere,  
Lautenschlagerstraße 21, 70173 Stuttgart, - RHt/gl 10461-14 -

Streitgegenstand: Verfahren nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG)

hat das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht - 8. Kammer - am 10. Juni 2015 be-  
schlossen:

Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß §§ 52 Abs. 2, 63 Abs. 2 GKG auf 5.000 € festgesetzt.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt.

Sie ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, beim

**Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht  
Brockdorff-Rantzau-Straße 13  
24837 Schleswig**

schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

**Hinweis:**

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere Voraussetzungen zu beachten (vgl. die Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten und Staatsanwaltschaften vom 12.12.2006 (GVObI. 2006, 361) in der z. Zt. geltenden Fassung).

Rosenthal

Vors. Richter am VG

Reinke

Richter am VG

Schulz

Richter

**Abschrift**  
**SCHLESWIG-HOLSTEINISCHES**  
**VERWALTUNGSGERICHT**



WEGNER STÄHR & PARTNER Rechtsanwälte Notare	
Eing.	1 5. JUNI 2015
gesehen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Az.: 8 A 8/14

**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn Franz Weipert,  
Oppendorfer Weg 1, 24223 Schwentinental

Kläger,

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Dr. Wegner und andere,  
Sophienblatt 100, 24114 Kiel, - 1641/13 WI31 -

g e g e n

die Landeshauptstadt Kiel - Der Oberbürgermeister -, Rechtsamt,  
Fleethörn 9, 24103 Kiel, - 02 IV 17/14 -

Beklagte,

Beigeladen:

Krieger Grundstück GmbH,  
Am Rondell 1, 12529 Schönefeld

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Gleiss und andere,  
Lautenschlagerstraße 21, 70173 Stuttgart, - RHt/gl 10461-14 -

Streitgegenstand: Verfahren nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG)

hat das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht - 8. Kammer - auf die mündliche Verhandlung vom 25. März 2015 durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Rosenthal, den Richter am Verwaltungsgericht Reinke, den Richter Schulz sowie die ehrenamtlichen Richter Steins und Storjohann für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 30.09.2013 und des Widerspruchsbescheides vom 30.12.2013 verpflichtet, dem Kläger das streitige Verkehrswertgutachten zugänglich zu machen.
2. Die Beklagte und die Beigeladene tragen die Kosten je zur Hälfte.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages leistet.

### **Tatbestand**

Der Kläger begehrt die Einsichtnahme in ein von der Beklagten in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten.

Die Fa. Möbel Kraft AG plant im Stadtgebiet der Beklagten die Ansiedlung eines Möbelhauses und eines Möbeldiscounters auf einer ca. 18 ha großen Fläche zwischen dem Westring, der Bundesautobahn 215, dem Hasseldieksdammer Weg und dem Olof-Palmedamm (sog. Prüner Schlag). Diese Fläche wird bislang als Kleingartengelände genutzt und steht im Eigentum der Beklagten. Für die Realisierung dieses Vorhabens hat die Beklagte u.a. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988 „Prüner Schlag - Möbelmarktzentrum“ beschlossen. Der Alleingesellschafter der Beigeladenen ist an der Fa. Möbel Kraft mehrheitlich beteiligt.

Nach dem Vortrag der Beklagten ist die Beigeladene an die Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH (nachfolgend: KiWi), deren alleinige Gesellschafterin die Beklagte ist, mit dem konkreten Wunsch herantreten, auf dem Vorhabengrundstück zwei Möbelhäuser zu errichten. Die KiWi hat im Auftrag der Beklagten mit der Beigeladenen die Verhandlungen über die Veräußerung der Vorhabenfläche geführt.

Die Beschlussvorlage Nr. 0642/2011 des Dezernates III (Stadtplanungsamt) der Beklagten für die Sitzungen des Bauausschusses am 18.08.2011, des Wirtschaftsausschusses vom 14.09.2011 und der Ratsversammlung vom 29.09.2011 mit dem Betreff „Ansiedlung von Möbel Kraft in Kiel - Grundsatzbeschluss -“, die auf der Internetseite der Beklagten veröffentlicht ist, enthält u.a. folgende Aussagen zu dem geplanten Kaufvertrag (Hervorhebung durch das Gericht):

*„In einem ersten Schritt kauft die Möbel Kraft AG das gesamte Grundstück (ca. 17 ha, s. Anlage 2) zu einem Preis, der von einem gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt wird. Grundlage der Preisbildung ist der derzeitige Zustand des Grundstücks mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den vorhandenen Kleingärten. [...]*

*Nach positivem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, wenn also das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig ist, entsteht für die Möbel Kraft AG eine Nachzahlungsverpflichtung auf den bereits gezahlten Kaufpreis. Die Höhe des nachzuzahlenden Kaufpreises wird ebenfalls wieder von einem gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt gemäß den dann geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. **Beabsichtigt ist, dass sich die derzeit für ein Möbelhaus dieser Größe fehlende verkehrliche und technische Erschließung, sowie die zu leistenden Entschädigungs- und Ersatzzahlungen an die Kleingärtner nicht mindernd auf den Nachzahlungsbetrags auswirken. [...]***

Die KiWi beauftragte am 22.09.2011 einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten mit der Erstellung des streitgegenständlichen Grundstückswertgutachtens (nachfolgend: Gutachten). Dem Gutachter wurden die Planungen der Beigeladenen sowie die wesentlichen Inhalte des geplanten Grundstückskaufvertrages zur Verfügung gestellt. Das Gutachten wurde am 19.01.2012 fertiggestellt und auf Wunsch der Beigeladenen keinem Dritten zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Am 23.03.2012 schlossen die Beklagte, vertreten durch die KiWi, und die Beigeladene einen notariellen Grundstückskaufvertrag über das in § 1 des Vertrages näher bezeichnete Grundstück. Der dritte Absatz der Präambel des Vertrages enthält folgende Regelung:

*„Aufgrund der in Abs. 1 beschriebenen Situation ist es erforderlich, im Rahmen des Kaufvertrags Regelungen zu treffen, die zeitlich abgestuft wirksam werden. Zunächst wird Krieger das Grundstück zu einem Preis verkauft, der den gutachterlich nach § 2 festgelegten Grundstückswert unter Berücksichtigung der derzeitigen Gegebenheiten (Nutzung als Kleingartenanlage, für zukünftige Nutzung nicht ausreichend erschlossen) widerspiegelt; [...] Nach der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans und Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplans erhält Kiel einen Nachzahlungsanspruch gegen Krieger, der dann alle wertbildenden Faktoren des Grundstücks und den bereits gezahlten Kaufpreisanteil berücksichtigt und gutachterlich festgelegt ist.“*

§ 2 Abs. 1 des Kaufvertrages bestimmt den vorläufigen Kaufpreis unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes der Kauffläche. § 2 Abs. 3 des Kaufvertrages verpflichtet die Beigeladene, einen Nachzahlungsbetrag zu zahlen, wenn der zu erstellende Bebauungsplan Nr. 988 und die 32. Änderung des Flächennutzungsplans bestandskräftig werden (1.) und die Festsetzungen dieses B-Plans die von der Beigeladenen beabsichtigte Art der baulichen und gewerblichen Nutzung mindestens mit den in § 13 Abs. IV des Vertrages genannten Eckpunkten zulassen oder die Beigeladene erklärt, das einseitige Rücktrittsrecht nach § 13 Abs. IV Ziff. 1 Unterabsatz 2 nicht ausüben zu wollen (2.). Der Wiederkaufspreis für den Grund und Boden im Falle eines Rücktritts vom Kaufvertrag entspricht gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 des Vertrages dem Kaufpreis und dem Nachzahlungsbetrag gem. § 2 des Vertrages, soweit diese durch Krieger bereits bezahlt wurden.

Nach § 6a des Vertrages (Ausgleichsmaßnahmen für Umwelteingriffe) verpflichtet sich Krieger, im Rahmen eines abgestimmten Konzepts sämtliche mit Umwelteingriffen verbundene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen oder erforderliche Kosten nach einer nachfolgend dargestellten abgestuften Priorität zu übernehmen. § 7 des Vertrages enthält detaillierte Regelungen zu der Übernahme noch bestehender Dauerschuldverhältnisse (u.a. Pachtverträge mit Kleingärtnern) und etwaigen Entschädigungszahlungen, zu denen sich die Beigeladene verpflichtet. § 10 des Kaufvertrages enthält u.a. folgende Regelungen zur Erschließung:

*„I. Zur Sicherstellung der Erschließung wird Krieger entsprechend einem noch gesondert zu entwickelnden Erschließungskonzept einen städtebaulichen Vertrag mit Kiel*

*abschließen, der insbesondere die im Folgenden näher bezeichneten Punkte zum Gegenstand haben wird. [...]*

*2. Die Erschließung der Kauffläche hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist für die von Krieger geplanten Bebauung und Nutzung ausreichend. Krieger verpflichtet sich, die für das Bauvorhaben notwendige Schmutz-/Regenwasserentsorgung einschließlich erforderlicher Grundstücksanschlusskanäle nach näherer Maßgabe des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages auf eigene Kosten zu planen und auch herzustellen. [...]*

*III. Die Kosten für den Anschluss an die Versorgungsnetze für Gas, Wasser und elektrische Energie einschließlich des Netzkostenbeitrags sind von Krieger zu tragen; [...]*

*IV. Die nach den Absätzen I. bis IV. von Krieger zu übernehmenden Kosten für die Erschließung sind auf etwaige öffentliche Gebühren und Beiträge (Erschließungs- und Ausbaubeiträge) anzurechnen, sofern diese überhaupt anfallen und von Kiel gegenüber Krieger abgerechnet werden dürfen (vgl. § 129 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und soweit dies rechtlich zulässig ist. Das Nähere wird gegebenenfalls durch einen noch gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.*

Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 des Vertrages verpflichtet sich Möbel Kraft im Wege eines städtebaulichen Vertrages nach den dort näher bezeichneten Bestimmungen, sämtliche Kosten zu tragen, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nr. 988 und die 32. Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.

Die wesentlichen Inhalte des Kaufvertrages, inklusive des ermittelten Preises, wurden den „Gremien“ der Beklagten erläutert. Die Ratsversammlung hat im nichtöffentlichen Teil einer Sitzung dem Abschluss des Kaufvertrags zugestimmt. Der Grundstückskaufvertrag ist in einer sog. „gläsernen Akte“ unter [http://www.kiel.de/leben/stadtentwicklung/moebel\\_kraft/](http://www.kiel.de/leben/stadtentwicklung/moebel_kraft/) abrufbar. Der Inhalt des Vertrages ist auf Wunsch der Beigeladenen in Teilen geschwärzt worden. Hierzu gehört u.a. der nach § 2 vereinbarte Kaufpreis. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die in Kopie zur Gerichtsakte genommen Kaufvertragsurkunde Bezug genommen. Unter der benannten Internetadresse sind zudem diverse Unterlagen für das Ansiedlungsvorhaben eingestellt worden. Hierzu gehören beispielsweise:

- Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Beklagten (Fassung 2000);
- Entwurf und Begründung des Bebauungsplans Nr. 988 (mit Umweltbericht);

- folgende Gutachten und Untersuchungen: Städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsvorhaben Möbel Kraft in Kiel; Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in Kiel; Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in Kiel; Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Weststrings (K10); Immissionstechnische Untersuchung; Immissionstechnische Untersuchung nach 16. BImSchV; Luftschadstoffgutachten für die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern in Kiel; Bericht zur Baugrundvoruntersuchung; Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 988; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Boden- und Baugrundgutachten

Der Kläger bat mit einem an das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein gerichteten Schreiben vom 07.08.2013 um Mitteilung, ob im Rahmen des Informationsfreiheitsgesetzes das streitgegenständliche Wertgutachten eingesehen werden könne.

Nach Weiterleitung des Schreibens an die Beklagte lehnte diese das als Antrag nach dem IZG-SH ausgelegte Begehren des Klägers mit Bescheid vom 30.09.2013 ab. Zur Begründung führte sie aus, der Anspruch auf Zugang zu den begehrten Informationen sei gem. § 10 Abs. 3 Nr. 3 IZG-SH abzulehnen, weil die begehrten Informationen Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Fa. Möbel Kraft AG enthielten. Es liege weder die insoweit nötige Zustimmung der Fa. Möbel Kraft AG vor noch überwiege das öffentliche Interesse an der Bekanntgabe der Informationen.

Das Gutachten weise eine Beziehung zum Unternehmen Möbel Kraft auf und dessen Inhalt sei auch nicht offenkundig. Die Möbel Kraft AG könne sich auch auf ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse berufen, da das Gutachten Rückschlüsse auf ihre Geschäftspolitik zulasse. Es beinhalte Informationen, deren Offenbarung die Marktposition der Beigeladenen bzw. der Möbel Kraft AG schwächen könne. Die Kenntnis vom Inhalt des Gutachtens und die damit verbundene Kenntnis von dem Grundstückskaufpreis würden Rückschlüsse auf die Wirtschaftsstrategie und die Betriebsführung der Möbel Kraft AG zulassen. Es bestehe auch kein das Informationsinteresse des einzelnen Antragstellers überwiegendes allgemeines öffentliches Interesse an der begehrten Bekanntmachung. Eine Offenbarung des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses könne nur dann in Betracht kommen, wenn dies zum Schutz eindeutig höherer Rechtsgüter der Allgemeinheit erforderlich sei. Dies sei hier jedoch nicht ersichtlich. Durch die Zurückhaltung des Gutachtens droh-



ten der Allgemeinheit keine Nachteile in einem so hohen Ausmaß, dass sie das Zugänglichmachen der Informationen rechtfertigten.

Der Kläger legte gegen den Ablehnungsbescheid mit Schreiben vom 10.10.2013 Widerspruch ein und begründete diesen wie folgt:

Die Beigeladene könne sich nicht auf den Schutz von Betriebs- oder Geschäftsgeheimnissen berufen. Das Gutachten selbst enthalte keine Informationen zu ihrem Geschäftsbetrieb. Geschäftspartnern öffentlicher Stellen sei bekannt, dass ihre Vertragspartner erhöhten Transparenz- und Rechtfertigungsanforderungen unterliegen würden. Insoweit könnten sie die rechtlichen Verpflichtungen ihres Vertragspartners nicht vertraglich ausschließen. Aus diesem Grund könnten öffentliche Stellen – wie die Beklagte – die in der Privatwirtschaft übliche weitreichende Vertraulichkeit nicht zusagen. Insbesondere bei Haftungs- und Entgeltfragen sei typischerweise kein Geheimnis anzunehmen, da die öffentliche Verwaltung an objektive Kriterien bei der Vertragsgestaltung gebunden sei. Es sei auch nicht zu erkennen, dass die Marktposition der Beigeladenen geschwächt würde. Rückschlüsse auf ihre Betriebsführung, Wirtschafts- oder Marktstrategie und/oder Kostenkalkulation und Entgeltgestaltung ließen sich nicht ziehen. Derartige Rückschlüsse seien auch nicht in Bezug auf die Fa. Möbel Kraft AG möglich, da hierzu Informationen über die Verflechtung der Beigeladenen mit der Fa. Möbel Kraft AG benötigt würden, die aber weder der Beklagten noch einer sonstigen informationspflichtigen Stelle zugänglich sein dürften. Im Übrigen würde auch das öffentliche Interesse an der Bekanntgabe des Gutachtens überwiegen. Die Beklagte sei nach haushalts- und vergaberechtlichen Vorschriften angehalten, Grundstücke nur zum Verkehrswert zu veräußern. Die Einhaltung haushalts- und vergaberechtlicher Bestimmungen habe im Hinblick auf die Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Haushaltswirtschaft der öffentlichen Hand sowie aus Gründen der Transparenz staatlichen Handelns eine hohe Bedeutung. Die Beklagte selbst könne sich als öffentliche Stelle nicht auf Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse berufen. Der Schutz dieser Geheimnisse beruhe auf den grundrechtlichen Gewährleistungen in Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG.

Die Beklagte hat den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 19.12.2013 zurückgewiesen und trägt mit diesem ergänzend Folgendes vor:

Das Gutachten sei zur Grundlage des Grundstückskaufvertrages gemacht worden. Daher stelle es eine auf das Unternehmen der Fa. Möbel Kraft bezogene Tatsache dar. Tatsa-

chen in diesem Sinne umfassten alle Arten von wirtschaftlichen Unternehmungen in Abgrenzung zum privaten und rein wissenschaftlichen Bereich. Das Gutachten sei als Teil einer wirtschaftlichen Unternehmung, nämlich des hier geschlossenen Kaufvertrags, anzusehen. Es sei geeignet, über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Fa. Möbel Kraft und seine Marktstrategien Aufschluss zu geben. Mit dem Gutachten könne der dem Kaufvertrag zugrunde liegende Kaufpreis ermittelt werden. Die in dem Gutachten enthaltenen Informationen seien nicht öffentlich, weil sie sich im Bereich der Fa. Möbel Kraft befänden und weder für Dritte leicht zugänglich noch allgemein bekannt seien. Es bestehe auch kein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Bekanntmachung. Für einen Verstoß gegen vergabe- oder haushaltsrechtliche Vorschriften bestünden keinerlei Anhaltspunkte.

Der Kläger hat am 21.01.2014 Klage erhoben und trägt unter Vertiefung seines Vortrags aus dem Verwaltungsverfahren Folgendes vor:

Das Gutachten sei nicht mit den von der Rechtsprechung als Geschäftsgeheimnisse anerkannten Informationen gleichzusetzen. Geschäftsgeheimnisse der Beklagten seien hier von vornherein nicht betroffen. Auch die Beigeladene könne sich nicht auf einen Geheimnisschutz berufen. Durch das Gutachten könnten die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes nicht bestimmt werden. Bei dem Kaufpreis handele es sich um einen einmal fälligen Posten, der nicht den laufenden Geschäftsbetrieb betreffe. Der Kaufpreis betreffe zudem den Marktpreis des Kaufgegenstandes, der noch nicht zum Betrieb der Beigeladenen gehöre. Es könne auch nicht unterstellt werden, dass der in dem Gutachten genannte Kaufpreis mit dem tatsächlich bezahlten Kaufpreis übereinstimme. Es bestehe auch kein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse. Ein solches liege dann vor, wenn die Offenlegung der Information geeignet sei, den Marktkonkurrenten exklusives kaufmännisches Wissen zugänglich zu machen und so die Wettbewerbsposition des Unternehmens nachteilig zu beeinflussen. Es sei jedoch nicht ersichtlich, inwieweit die Kenntnis vom Inhalt des Gutachtens Rückschlüsse auf bestimmte Wirtschaftsstrategien der Beigeladenen zulassen könne. Rückschlüsse auf ein Wirtschaftskonzept könnten allenfalls Tilgungspläne oder Zahlungsmodalitäten zulassen.

Der Kläger beantragt,

den Ablehnungsbescheid vom 30.09.2013 und den Widerspruchsbescheid vom 19.12.2013 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger das streitige Verkehrswertgutachten zugänglich zu machen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen und verweist zur Begründung ihres Antrags auf die Ausführungen in den angefochtenen Bescheiden.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, dass durch die Herausgabe des Gutachtens in weitem Umfang Geschäftsgeheimnisse von ihr im Sinne des § 10 Nr. 3 IFG-SH zugänglich gemacht würden. Die Herausgabe des Gutachtens würde Rückschlüsse auf den im Kaufvertrag zugrunde gelegten Kaufpreis für das Grundstück ermöglichen, sodass sowohl der von der Beigeladenen gezahlte Kaufpreis als auch der monetäre Wert der von der Beigeladenen übernommenen Investitionsverpflichtungen offengelegt würde.

Das Gutachten enthalte Informationen, die einen unmittelbaren Bezug zum Unternehmen der Beigeladenen hätten und sei gerade mit Blick auf das konkrete Erwerbsvorhaben erstellt worden. In das Gutachten hätten Einzelheiten des zwischen der Beklagten und der Beigeladenen geschlossenen Kaufvertrages, insbesondere Investitions- und sonstige Verpflichtungen, welche die Beigeladene im Kaufvertrag konkret übernommen habe, Eingang gefunden. Das Gutachten würde es insbesondere nicht dabei belassen, die Verpflichtungen der Beigeladenen wie z.B. die Übernahme der Erschließungskosten pauschal zu umreißen, sondern würde diese bewerten und beurteilen, inwieweit diese Auswirkungen auf den Wert des Grundstücks hätten. Sowohl der Kaufpreis als auch die von der Beigeladenen übernommenen Erschließungs- und Investitionsverpflichtungen seien nicht offenkundig. Der im Verkehrswertgutachten festgestellte Wert der Investitionsverpflichtungen werde im Kaufvertrag ebenfalls nicht genannt. Die Beigeladene habe auch ein berechtigtes Interesse an der Zurückhaltung des Gutachtens. Es sei nach einer prognostischen Einschätzung mit nachteiligen Auswirkungen auf ihren Geschäftsbetrieb zu rechnen. Ein sicherer Nachweis nachteiliger Auswirkungen sei nicht notwendig. Durch die Herausgabe des Gutachtens würde zum einen mittelbar die Höhe des Kaufpreises offengelegt. Jedenfalls wären Rückschlüsse darauf möglich, da die Ergebnisse des Gutachtens maßgeblich für die Kaufpreisbildung gewesen seien. Zugleich würde der Wert der zusätzlich übernommenen Leistungen und Investitionen offenbart. Da das Gutachten allein mit Blick auf die Vertragsverhandlungen erstellt worden sei, sei die gutachterliche Festlegung des Werts des Grundstücks in Anknüpfung an diese Investitionsverpflichtungen, die vom

Gutachter ihrer Höhe nach bewertet worden seien, erfolgt. Somit könnten mithilfe des Gutachtens zumindest mittelbar Rückschlüsse auf Strategien und Kalkulationen der Beigeladenen bei Projektentwicklungen und insbesondere darauf gezogen werden, welche finanziellen Mittel sie für Projekte ähnlichen Umfangs einzusetzen bereit sei. Die Offenlegung des Gutachtens entfalte somit Wettbewerbsrelevanz. Künftige private Vertragspartner der Beigeladenen könnten die hinter dem Kaufpreis ersichtliche Kalkulation verwenden, um die Vertragsgestaltung anlässlich eines Grundstückskaufs in ihrem Sinne zu beeinflussen, da sie mit Hilfe des Wertgutachtens in der Lage wären, Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Investitionsbereitschaft und Leistungsfähigkeit der Beigeladenen zu ziehen. Dies hätte zur Folge, dass die Beigeladene künftig bei Projektentwicklungen spürbare Beeinträchtigungen erfahren würde. Die insoweit schutzwürdigen Informationen würden sich im gesamten Verkehrswertgutachten befinden. Insoweit sei auch eine bloße Schwärzung der Informationen nicht möglich bzw. ausreichend. Es müssten weite Teile des Gutachtens geschwärzt werden, da bereits nicht zugänglich gemacht werden könne, welche Investitionsverpflichtungen überhaupt als bedeutsam für den Wert des Grundstücks angesehen worden seien.

Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 24.03.2015 ergänzend Stellung genommen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Schriftsatzes Bezug genommen.

Der Prozessbevollmächtigte der Beigeladenen hat in der mündlichen Verhandlung die Gewährung eines Schriftsatznachlasses für eine Erwiderung auf den Schriftsatz des Klägers vom 24.03.2015 beantragt. Ferner hat der Prozessbevollmächtigte der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung hilfsweise beantragt, zur Aufklärung der Tatsache, dass es sich bei dem Grundstückswertgutachten um Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse der Beigeladenen handele, die Verwaltungsvorgänge der Beklagten und der Kiwi-GmbH beizuziehen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Schriftsätze der Beteiligten und den Inhalt der beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I. Die zulässige Klage ist begründet. Der Kläger hat einen Anspruch auf die von ihm begehrte Zugänglichmachung des Grundstückswertgutachtens vom 19.01.2012, § 113 Abs. 5 S. 1 VwGO. Der Ablehnungsbescheid vom 30.09.2013 und der Widerspruchsbescheid vom 30.12.2013 sind rechtswidrig.

1. Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren ist § 3 Informationszugangsgesetz für das Land Schleswig-Holstein v. 19.01.2012, GVOBl. 2012, 89 (IZG-SH). Danach hat jede natürliche oder juristische Person ein Recht auf freien Zugang zu den Informationen, über die eine informationspflichtige Stelle verfügt. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Der Kläger gehört als natürliche Person zum anspruchsberechtigten Personenkreis. Die Beklagte ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts und damit eine informationspflichtige Stelle gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 IZG-SH. Bei dem streitgegenständlichen Gutachten handelt es sich um Informationen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 IZG-SH. Die Beklagte verfügt über diese Informationen bzw. kann sich diese von der KiWi beschaffen, § 2 Abs. 5 IZG-SH.

Dem Anspruch steht auch nicht entgegen, dass es bei Grundstückswertgutachten um Informationen handelt, die im Zusammenhang mit der privatrechtlichen Veräußerung von Grundstücken der Beklagten eingeholt wurden. Eine Ausklammerung von Informationen, die privatrechtliches Handeln einer Behörde bzw. eines Hoheitsträgers betreffen, sehen die Regelungen des IZG-SH nicht vor. Der Anwendungsbereich des IZG-SH (§ 1) ist nicht auf die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit beschränkt (so auch Scheel, in: Berger/Partsch/Roth/Scheel, Informationsfreiheitsgesetz, 2. Aufl. 2013, § 1 Rn 75, 80). Etwasige Einschränkungen sehen auch die Regelungen über die informationspflichtigen Stellen (§ 2 Abs. 3) oder den Anspruchsinhalt (§ 3) nicht vor. Auch für die Vorgängerregelung in § 3 Abs. 2 Informationsfreiheitsgesetz Schleswig-Holstein hat das Verwaltungsgericht Schleswig entschieden, dass dessen Anwendungsbereich seinem Wortlaut nach nicht auf die Ausübung öffentlich-rechtlicher Verwaltungstätigkeit beschränkt ist (Urt. v. 31.08.2004 - 6 A 245/02 - juris).

2. Dem Anspruch des Klägers stehen keine Ausschlussgründe gem. §§ 9, 10 IZG-SH entgegen.

a) Für das Vorliegen eines Ausschlussgrundes gem. § 9 IFG S-H - Schutz öffentlicher Belange - liegen keine Anhaltspunkte vor. Die Beklagte und die Beigeladene haben insoweit auch keine anspruchsausschließenden Umstände vorgetragen.

b) Dem Recht des Klägers auf Zugang zu den begehrten Informationen steht auch § 10 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Var. 1 IZG-SH nicht entgegen. Danach ist der Antrag auf Zugang zu den begehrten Informationen abzulehnen, soweit durch die Bekanntgabe der Informationen Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse zugänglich gemacht würden, es sei denn, die Betroffenen haben zugestimmt oder das öffentliche Interesse an der Bekanntgabe überwiegt.

aa) Die Beigeladene und die Beklagte haben der Zugänglichmachung des Gutachtens widersprochen. Sie können sich jedoch nicht auf das Vorliegen eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses berufen, welches durch die Bekanntgabe des Gutachtens zugänglich gemacht würde.

(1) Voranstehend ist anzumerken, dass allein etwaige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Beklagten oder der Beigeladenen dem Anspruch des Klägers entgegengehalten könnten. Die nach dem Gutachten ermittelten Werte und darin enthaltenen Informationen stellen nach deren Vortrag die wesentliche Grundlage für den vereinbarten „Basiskaufpreis“ und den Nachzahlungsbetrag nach § 2 des Kauvertrages dar. Sollte man diese Informationen als schutzwürdiges Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis einstufen, könnte sich über die Bedeutung des Gutachtens bei der Bestimmung des Kaufpreises ein Anspruchsausschluss ergeben. Dies führt jedoch dazu, dass allein die Vertragspartner des notariellen Kaufvertrages - die Beklagte und die Beigeladene - als Schutzgutträger in Betracht kommen. Die Fa. Möbel Kraft ist nicht Partei des notariellen Grundstückskaufvertrages. Es ist daher nicht ersichtlich, dass diese sich - wie von der Beklagten in den angefochtenen Bescheiden jedoch wiederholt vorgetragen - auf eine hier schützenswerte Position berufen kann.

(2) Das IZG-SH enthält, wie auch das IFG Bund und die landesrechtlichen Parallelregelungen, keine Legaldefinition des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses. Abzustellen ist daher auf den Begriff des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses als Unterbegriff des allgemeinen Geheimnisbegriffs, wie er auch in anderen Rechtsvorschriften (z.B. § 17 UWG; § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. UIG) Niederschlag gefunden hat. Zu den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen zählen alle auf ein Unternehmen bezogenen Tatsachen, Umstände und Vorgänge, die nicht offenkundig sind und an deren Nichtverbreitung der Unternehmer ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches Interesse besteht dann, wenn die Offenlegung der Information geeignet ist, exklusives technisches oder kaufmännisches Wissen den Marktkonkurrenten zugänglich zu machen und sie die Wettbewerbsposition des Unternehmens nachteilig zu beeinflussen. Betriebsgeheimnisse umfassen im Wesentlichen technisches Wissen. Geschäftsgeheimnisse zielen auf den Schutz kaufmännischen Wissens. Sie betreffen alle Konditionen, durch welche die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Unternehmens maßgeblich bestimmt werden können. Dazu gehören unter anderem Umsätze, Ertragslagen, Geschäftsbücher, Kundenlisten, Bezugsquellen, Fristen zur Umsetzung einzelner Projekte, Investitionsverpflichtungen und Vertragsstrafenabkommen. Auch konkrete Vertragsgestaltungen können als Geschäftsgeheimnis geschützt sein (vgl. BVerwG, Beschlüsse v. 19.01.2012 - 20 F 3.11 - und vom 08.02.2011 - 20 F 13.10 - jeweils juris, Ur. v. 28.05.2009 - 7 C 18.08 - NVwZ 2009, 1113 f.; OVG Münster, Ur. v. 18.12.2013 - 5 A 413/11 - juris; Beschl. v. 23.05.2011 - 8 B 1729/10 - juris; OVG Schleswig, Beschl. v. 22.06.2005 - 4 LB 30/04 -, juris; Schoch, IFG, 2009, § 6 Rn. 42, 60; Berger/Partsch/Roth/Scheel, IFG-Kommentar, 2. Aufl. 2013, § 6 Rn 13a m.w.N)

Der vorgenannten Definition zufolge lässt sich der Begriff des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses in fünf Teile gliedern (vgl. auch Partsch, in: Berger/Partsch/Roth/Scheel, a.a.O., § 6 Rn 13 m.w.N.): (1) Unternehmensbezug der Information, (2) Nichtoffenkundigkeit der Information, (3) Geheimhaltungswille bzgl. der Information, (4) berechtigtes Interesse an der Geheimhaltung und sofern diese Voraussetzungen vorliegen, (5) Erfordernis einer Einwilligung.

Die Voraussetzungen unter Ziffer 2) und 3) liegen hier unzweifelhaft vor. Die Beigeladene und die Beklagte haben ihren Geheimhaltungswillen bzgl. der in dem Gutachten vorhandenen Informationen ausdrücklich erklärt. Dies folgt auch mittelbar daraus, dass die Regelungen über den konkreten Kaufpreis in dem ansonsten überwiegend einsehbaren Kaufvertrag geschwärzt wurden.

Die begehrten Informationen sind auch nicht offenkundig. Offenkundigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Geheimnisträger keine Kontrolle (mehr) über die Verbreitung des Wissens inne hat (Schoch, IFG-Kommentar, 2009, § 6 Rn 49). Der Inhalt des Gutachtens wurde lediglich den Parteien des Kaufvertrages und auf Seiten der Beklagten den entscheidungsberechtigten Personen und Gremien (Mitarbeiter der KiWi, Mitarbeiter der Stadtverwaltung und Mitglieder der Ratsversammlung) bekannt gegeben. Damit dürfte eine hinreichende Kontrolle über die Verbreitung der streitbefangenen Informationen gewährleistet sein, zumal dem Abschluss des Kaufvertrages in einer nicht öffentlichen Sitzung der Ratsversammlung der Beklagten zugestimmt wurde.

Es liegt auch der erforderliche Unternehmensbezug der begehrten Informationen vor. Der Kläger beansprucht zwar nicht die Einsichtnahme in den geschwärzten Teil des notariellen Kaufvertrags vom 23.03.2012. Es geht ihm somit auch um nicht unmittelbar um die Kenntnis von dem konkret vereinbarten Kaufpreis. Er verlangt vielmehr die Einsichtnahme in das von der Beklagten in Auftrag gegebene Gutachten und damit um die Hergabe einer Information, die jedenfalls abstrakt betrachtet, keinen unmittelbaren Bezug zu der Beigeladenen aufweist. Allerdings geht es nach der Rechtsprechung des BVerwG bereits dann um ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, wenn die offengelegten Informationen lediglich Rückschlüsse auf ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis zulassen (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.09.2009 – 7 C 2.09 – BVerwGE 135, 34, 36). Dies ist hier deshalb anzunehmen, weil die nach dem Gutachten ermittelten Werte die wesentliche Grundlage für den vereinbarten „Basiskaufpreis“ und Nachzahlungsbetrag nach § 2 des notariellen Kaufvertrags darstellen sollen. Eine entsprechende Verbindung zwischen den Ergebnissen des Gutachtens und den Kaufpreisen wird in der Präambel des Kaufvertrages vorausgesetzt. Weiterhin lässt sich der Beschlussvorlage Nr. 0642/2011 die Vorstellung der Beklagten entnehmen, dass die Höhe des vorläufigen und endgültigen Kaufpreises für die Vorhabenfläche von den Feststellungen des Gutachters abhängt bzw. diesen entspricht. Die Frage, ob die in dem Gutachten festgestellten Werte tatsächlich auch den Werten der Kaufpreise entsprechen, was vom Kläger jedenfalls ansatzweise angezweifelt wird, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Nach den dem Gericht vorliegenden Informationen und dem Vortrag der Beklagten und der Beigeladenen ist jedenfalls für die Entscheidung über das Bestehen des klägerischen Anspruchs von einer Verknüpfung des Gutachtens und den vereinbarten Kaufpreisen für das Vorhabengrundstück auszugehen.



(3) Die Voraussetzungen eines Anspruchsausschlusses gem. § 10 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Var. 1 IZG-SH liegen jedoch deshalb nicht vor, weil es sich bei den begehrten Informationen nicht um schutzwürdige Betriebs- bzw. Geschäftsgeheimnisse handelt.

Das berechnigte Interesse an der Geheimhaltung ist eine Frage der Schutzwürdigkeit und wird maßgeblich durch die Wettbewerbsrelevanz der Information(en) bestimmt. Darüber hinaus muss der durch die Veröffentlichung entstehende Nachteil von einigem Gewicht sein (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.05.2009 - 7 C 18.08 - juris; Berger/Partsch/Roth/Scheel, IFG-Kommentar, 2. Aufl. 2013, § 6 Rn 13e m.w.N.). Die Offenlegung von Informationen muss dazu geeignet sein, „*exklusives technisches oder kaufmännisches Wissen*“ preiszugeben, so dass die Wettbewerbsposition des Unternehmens geschwächt wird. Das Bundesverwaltungsgericht fragt insoweit danach, ob die begehrten Informationen Rückschlüsse auf die Kundenstruktur, die Finanzstruktur, Marktaktivitäten und -strategien sowie Marktanteile und Umsätze zulassen und somit Einfluss auf den Preiskampf haben (Urt. v. 28.05.2009 – 7 C 18.08 – juris). Wettbewerbsrelevant können Daten sein, die auf die Betriebsführung, Wirtschafts- und Marktstrategie, Kostenkalkulation, Entgeltgestaltung, Verfahrensabläufe und weitere Umstände Rückschlüsse erlauben, die den Betriebs- und Geschäftsbereich betreffen. Nicht wettbewerbsrelevant sind hingegen solche Informationen, die lediglich deshalb die Wettbewerbsfähigkeit des Geheimnisträgers verringern, weil sie dessen Ansehen schaden können (Berger/Partsch/Roth/Scheel, IFG-Kommentar, 2. Aufl. 2013, § 6 Rn 13e m.w.N.).

Nach den dargestellten Maßstäben ist nicht ersichtlich, dass durch die Bekanntgabe der in dem Gutachten enthaltenen Informationen exklusives kaufmännisches Wissen der Beigeladenen preisgegeben wird. Die Kammer ist nach dem Vortrag der insoweit darlegungspflichtigen Beklagten und Beigeladenen nicht von dem Vorhandensein schutzwürdiger Geschäftsgeheimnisse überzeugt.

Die Ausführungen der Beklagten im Ablehnungs- und Widerspruchsbescheid erschöpfen sich lediglich in einer pauschalen Wiedergabe der in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze für die Annahme eines schutzwürdigen Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisses. Eine konkrete Darlegung der Wettbewerbsrelevanz der streitgegenständlichen Informationen für die Beigeladene erfolgte nicht.

Auch nach dem Vortrag der Beigeladenen ist die Kammer nicht davon überzeugt, dass die Bekanntgabe des Gutachtens geheimhaltungswürdige Rückschlüsse auf ihre Betriebsführung, Wirtschafts- und Marktstrategie, Kostenkalkulation, Entgeltgestaltung usw. ermöglicht.

Die Informationen, die durch eine Bekanntgabe des streitgegenständlichen Gutachtens offenbart würden, erschöpfen sich nach den dem Gericht vorliegenden Erkenntnissen und dem Vortrag der Beteiligten in einer Analyse und Bewertung der wertbildenden Umstände für eine Grundstücksfläche, die als Grundlage für die Zusammensetzung eines gestuften Grundstückskaufpreises dient. Dies gilt hier sowohl für den sog. „Basiskaufpreis“ als auch für den Nachzahlungsbetrag. Der „Basiskaufpreis“ bestimmt sich in einer Gesamtschau des Wortlauts von § 2 des Kaufvertrages, dessen Präambel und dem Inhalt der Beschlussvorlage Nr. 0642/2011, welche die Vorstellung der Beklagten hinsichtlich der Kaufpreisfindung dokumentiert, nach dem derzeitigen Zustand des Vorhabengrundstücks und soll gutachterlich festgelegt werden. Das Gutachten enthält demnach lediglich eine Bewertung des Ist-Zustandes der Fläche unter Berücksichtigung der objektiv erkennbaren und für jedermann zugänglichen Informationen. Dieser gutachterlich festgelegte Wert und damit auch der „Basiskaufpreis“ haben daher keinen Bezug zu dem Unternehmen der Beigeladenen und sollen vielmehr eine objektive Beschreibung des Wertes eines Grundstücks darstellen, das im Eigentum der Beklagten steht. Es handelt sich dabei nicht um exklusives kaufmännisches Wissen der Beigeladenen.

Dies gilt nach Ansicht der Kammer auch für den Nachzahlungsbetrag und den diesem - nach § 2 des Kaufvertrages i.V.m. der Präambel des Vertrages - zugrundeliegenden Ergebnissen des streitgegenständlichen Gutachtens. Der Nachzahlungsbetrag soll - zusammengefasst - den Wert des Vorhabengrundstückes abbilden, den es aufweist, wenn die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks realisiert wurden. Sämtliche hierfür relevanten Informationen sind nach Ansicht des Gerichts auf der Internetseite der Beklagten („Gläserner Akte“) allgemein zugänglich gemacht worden und stellen daher keine schutzwürdigen Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse der Beigeladenen dar. Dies gilt namentlich für sämtliche planungsrechtlichen Grundlagen des Vorhabens (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) und die in diesem Zusammenhang eingeholten Gutachten und Stellungnahmen (u.a. städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsvorhaben Möbel Kraft; Standortalternativenprüfung; Einzelhandelsver-

träglichkeitsgutachten; Verkehrs- und Erschließungsgutachten; Immissionstechnische Untersuchungen; Grünordnerischer Fachbeitrag; Boden- und Baugrundgutachten).

Der Vortrag der Beigeladenen, wonach insbesondere von ihr im Kaufvertrag übernommene Investitions- und sonstige Verpflichtungen in das Gutachten und damit in die Kaufpreisbildung Eingang gefunden hätten, rechtfertigt keine andere Bewertung. Zunächst hat die Beigeladene lediglich pauschal angegeben, dass sie weitere - für die Kaufpreisbildung relevante - Investitionsverpflichtungen übernommen habe. Welcher Art diese Investitionsverpflichtungen sind, hat sie nicht dargelegt. Hierauf kommt es aber auch nicht entscheidend an. Das Gericht kann den Vortrag der Beigeladenen anhand des Grundstückskaufvertrages und der weiteren Unterlagen auch nicht nachvollziehen. Es finden sich keine hinreichenden Anknüpfungspunkte dafür, dass sich das Gutachten bei der Bestimmung des Grundstückswertes mit Informationen auseinandersetzt, die zum einen nicht bereits allgemein zugänglich sind und zum anderen auch schützenswerte Geschäftsgeheimnisse der Beigeladenen darstellen. Insoweit ist der Vortrag der Beigeladenen auch un schlüssig. Danach sollen die nicht näher benannten und nach Ansicht der Beigeladenen schutzwürdigen Investitionsverpflichtungen nicht offenkundig sein. Gleichzeitig sollen sich diese aber auch aus den Regelungen des Kaufvertrages ergeben. Weder in § 2 Abs. 3 des Kaufvertrages noch in der Präambel finden sich Hinweise darauf, dass der Kaufpreis von weiteren - bislang nicht benannten - Investitionsverpflichtungen der Beigeladenen abhängig sein soll. Aus diesem Grund kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass wegen der - von der Beklagten und Beigeladenen postulierten - Abhängigkeit zwischen den Ergebnissen des Gutachtens und den Kaufpreisen sich in dem Gutachten Aussagen zu anderweitigen Investitionsverpflichtungen befinden. So bestimmt etwa Absatz 2 der Präambel des Kaufvertrages, dass sich die Möbel Kraft AG im Wege eines städtebaulichen Vertrages vom 21./28.11.2011 verpflichtet, sämtliche Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen, sowie Gutachten und Untersuchungen für die Erarbeitung und Durchführung der Bauleitplanung zu übernehmen. Auch die weiteren Regelungen im Kaufvertrag lassen Rückschlüsse auf etwaige kaufpreisrelevante Investitionsverpflichtungen nicht zu. So regelt etwa § 10 des Kaufvertrages, dass zur Sicherstellung der Erschließung entsprechend einem noch zu entwickelnden Erschließungskonzept ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Die Kosten für die Erschließung sollen nach den weiteren Regelungen in § 10 von Krieger übernommen werden. Eine Verknüpfung zwischen den zu übernehmenden Erschließungskosten und der Höhe des Kaufpreises lässt sich den Regelungen nicht entnehmen. Auch etwaige an die Kleingärtner zu leistende Entschädigungs- und Ersatzzahlungen sollen sich ausweislich der Beschlussvorlage 0642/2011 nicht mindernd auf den Nachzahlungsbetrag auswirken. Dass hiervon bei der

Erstellung des Gutachtens oder bei der Bestimmung des Kaufpreises in § 2 des Kaufvertrages abgewichen wurde, haben die Beteiligten nicht vorgetragen. Vielmehr sieht § 7 des Kaufvertrages detaillierte Regelungen für die noch bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse vor. Etwaige an die Pächter von Kleingärten zu leistende Entschädigungszahlungen hat die Beigeladene zu tragen (vgl. im Detail § 7 Abs. 2 Nr. b und Abs. 3). Auch die fehlende verkehrliche und technische Erschließung des Grundstücks soll sich nicht auf den Nachzahlungsbetrag auswirken. Dieser Vorgabe entsprechen die Regelungen in § 10 des Kaufvertrages.

Zusammengefasst lässt die Kenntnis von dem Inhalt des Gutachtens - nach dem jedenfalls durch den Grundstückskaufvertrag dokumentierten Willen der Vertragsparteien - keine hinreichenden Rückschlüsse über etwaige Verhandlungsstrategien der Beigeladenen oder der Beklagten zu. Die Ergebnisse des Gutachtens beruhen vielmehr auf einer objektiven Bewertung der maßgeblichen preisbildenden Umstände für die Vorhabenfläche. Auch der Nachzahlungsbetrag für die Vorhabenfläche ist jedenfalls nach den Regelungen des Grundstückskaufvertrags der Verhandlungstaktik und dem Verhandlungsgeschick der Vertragspartner gewissermaßen entzogen. Die Annahme, dass die Kenntnis von dem Inhalt des Gutachtens andere Mitbewerber auf dem Markt dazu befähigen könnte, beabsichtigte Renditen der Beigeladenen sowie interne Kalkulationen im Hinblick auf die Errichtung der geplanten Möbelhäuser nachvollziehen und für eigene Marktstrategien nutzen zu können, ist nicht hinreichend dargelegt worden und auch nicht ersichtlich. Da die übrigen Umstände der Realisierung des Vorhabens (Ansiedlung von Möbelkaufhäusern) der Allgemeinheit durch die sog. gläserne Akte bekannt sind, lässt die Kenntnis von dem Inhalt des Gutachtens und damit - nach dem dokumentierten Willen der Kaufvertragsparteien - die Kenntnis des (vollständigen) Kaufpreises für die Vorhabenfläche, vereinfacht gesagt, lediglich den Rückschluss darauf zu, dass die Beigeladene finanziell in der Lage ist, den letztlich gutachterlich festgelegten Kaufpreis zu entrichten bzw. sich die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel zu beschaffen. Dies ist nach Ansicht des Gerichts im vorliegenden Fall jedoch kein hinreichend schutzwürdiges Betriebsgeheimnis.

Kein anderes Ergebnis würde sich im Übrigen dann ergeben, wenn man auf die Fa. Möbel Kraft AG und damit auf den Betreiber der Möbelhäuser als potentiell schutzwürdigen Geheimnisträger abstellt. Es ist nicht ersichtlich, dass die Bekanntgabe des Inhalts des Wertgutachtens irgendwelche Rückschlüsse auf ein relevantes kaufmännisches Wissen dieser Firma zulässt. Es ist nicht insbesondere nicht erkennbar, dass diese Informationen

Einfluss auf den Preiskampf im Bereich des Möbeleinzelhandels haben und den Konkurrenten von Möbel Kraft irgendwelche wettbewerbsverzerrenden Vorteile verschaffen können. Das Bestehen eines Zusammenhangs zwischen dem Grundstückskaufpreis und beispielsweise der Preisbildung bei den angebotenen Waren oder zu etwaigen Marktstrategien ist nicht ersichtlich und wurde von der Beklagten und der Beigeladenen auch nicht dargelegt.

**(4)** Die Beklagte kann sich ebenfalls nicht zu ihren Gunsten auf etwaige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse berufen. Nach wohl h.M. dürften von den Vorschriften zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen auch das geistige Eigentum bzw. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse von Behörden erfasst werden (BVerwG, Beschl. v. 23.06.2011 - 20 F 21.10 - juris; OVG Münster, Urt. v. 19.03.2013 - 8 A 1172/11 - juris; Berger/Partsch/Roth/Scheel, IFG-Kommentar, 2. Aufl. 2013, § 6 Rn 2 m.w.N.). Demgegenüber hat das OVG Schleswig für die Rechtslage nach dem Informationsfreiheitsgesetz SH a.F. angedeutet, dass sich eine Behörde nicht auf die Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen berufen könne; geschützt seien insoweit nur Private (vgl. Beschl. v. 30.03.2005 - 4 LB 26/05 - juris). Ob dies auch dann gilt, wenn ein Träger hoheitlicher Gewalt im Rahmen der Fiskalverwaltung gewissermaßen als Privatpersonen mit den Mitteln des Privatrechts handelt, bedarf hier keiner Entscheidung. Die Beklagte kann sich aus den bereits für die Beigeladene dargelegten Gründen nicht auf das Vorliegen eines für sie schutzwürdigen Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses berufen. Im Übrigen hat auch die insoweit darlegungspflichtige Beklagte nicht vorgetragen, dass durch die Bekanntgabe des Gutachtens für sie schützenswerte Informationen preisgegeben würden.

**bb)** Die Kammer geht weiterhin davon aus, dass auch bei Annahme eines schutzwürdigen Betriebs- bzw. Geschäftsgeheimnisses das öffentliche Interesse an der Bekanntgabe der Informationen vorliegend das Geheimhaltungsinteresse der Beigeladenen überwiegt.

Das subjektive Geheimhaltungsinteresse des Geheimnisträgers kann hinter wichtigeren öffentlichen Interessen bzw. eindeutig höherrangigen Rechtsgütern der Allgemeinheit zurücktreten (vgl. OVG Schleswig, Beschl. v. 22.6.2005, - 4 LB 30/04 - juris; Friedersen/Lindemann, IFG-SH (2000), § 11 Ziff. 1 S. 60). Dies ist auch hier der Fall. Maßgeblich ist insoweit das objektive Gemeinwohlinteresse, während die tatsächlichen Interessen des Klägers unerheblich sind. Insbesondere können sich gewichtige Interessen der Allge-

meinheit aus der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Haushaltswirtschaft der öffentlichen Hand, aus Gründen der Transparenz staatlichen Handelns sowie des Wettbewerbs ergeben. Dies gilt vor allem dann, wenn öffentliche Güter ohne vorherige Ausschreibung veräußert werden (vgl. VG Schleswig, Urt. v. 31.08.2004 - 6 A 245/02 - juris: dort zur Einsicht in Wärmelieferungsverträge).

Vorliegend sind insbesondere der Belange der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Haushaltswirtschaft der öffentlichen Hand zu beachten. § 75 Abs. 2 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) bestimmt zunächst allgemein, dass die Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu führen ist. Dieser allgemeine Grundsatz wird unter anderem durch die Regelungen in §§ 95j i.V.m. 90 Abs. 1 S. 3 GO konkretisiert. Diese bestimmen, dass Vermögensgegenstände – wie etwa Grundstücke – aus Gründen der ordnungsgemäßen Haushaltsführung in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Dieser „volle Wert“ einer Liegenschaft bestimmt sich nach den ökonomischen Regeln der Preisbildung unter Einfluss von Angebot und Nachfrage (OVG Münster, Urt. v. 19.03.2013 - 8 A 1172/11 - juris). Maßgeblich für den Grundstücks- bzw. Veräußerungswert ist hier das streitgegenständliche Gutachten.

Weiterhin ergibt sich aus § 95n Abs. 1 GO die Verpflichtung der Beklagten zur Rechenschaft über ihre Haushaltswirtschaft. In den Jahresabschlussberichten ist jedoch allein der allgemeine Posten „Erträge aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen“, d.h. von Grundstücken und Gebäuden zu finden (vgl. etwa Jahresabschluss des Landeshauptstadt Kiel zum 31.12.2011; abrufbar unter [http://www.kiel.de/rathaus/finanzen/Bilanz\\_Jahresabschluss/Jahresabschluss2011.pdf](http://www.kiel.de/rathaus/finanzen/Bilanz_Jahresabschluss/Jahresabschluss2011.pdf)). Eine konkrete Aufschlüsselung der einzelnen Positionen erfolgt in dieser Bilanz nicht. Es müssen gem. § 95n Abs. 1 Nr. 2 GemO-SH lediglich die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch vorschriftsmäßig begründet und belegt sein. Für die Öffentlichkeit besteht hingegen nicht die Möglichkeit, den konkreten Umfang eines einzelnen Veräußerungsgeschäftes nachzuvollziehen.

Die soeben dargestellten Belange der Allgemeinheit überwiegen im vorliegenden Fall das Geheimhaltungsinteresse der Beigeladenen. Der Gesetzgeber verfolgt mit dem IZG-SH insbesondere das Ziel, Transparenz in Bezug auf die öffentlichen Interessen dienende Verwaltungstätigkeit herzustellen (vgl. etwa Drucksache 16/722, S. 2 des Schleswig-Holsteinischen Landtags). Dieser Transparenzgedanke kann auch für den Fall von

Grundstücksveräußerungen durch Träger hoheitlicher Gewalt fruchtbar gemacht werden. Es ist nachvollziehbar, dass die Öffentlichkeit ein begründetes Interesse daran hat, ob eine Kommune gemeindeeigenes Vermögen zu einem angemessenen Preis und dem objektiven Wert entsprechend veräußert. Dieses Interesse ist letztlich in § 90 Abs. 1 Satz 3 GO verankert. Das IZG-SH dient gerade dazu, die Kontrollmöglichkeiten der Bürger in Bezug auf das Handeln der Verwaltung zu stärken und zu verbessern (vgl. VG Schleswig, a.a.O.). Nur durch die Kenntnis von dem Inhalt des Gutachtens ist es der Öffentlichkeit jedoch möglich, diese vom Gesetzgeber gewollte Kontrollmöglichkeit auszuüben. Der Umstand, dass es nach dem Vortrag der Beklagten (bislang) keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen vergabe- oder haushaltsrechtliche Vorschriften gibt, ist unerheblich. Der Informationsanspruch nach dem IZG-SH dient gerade dazu, solche Aussagen überprüfen zu können.

Es ist zudem zu beachten, dass die Beklagte unabhängig vom IZG-SH besonderen öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegt, denen private Immobilienunternehmen nicht unterliegen. In einem freiheitlichen und demokratischen Rechtsstaat sollte es daher als selbstverständlich gelten, dass geschäftliche Beziehungen mit dem Staat jedenfalls im Grundsatz nicht unter dem Deckmantel der Verschwiegenheit erfolgen. Unternehmen haben bei Verträgen mit der öffentlichen Hand das besondere Informationsinteresse der Bürger zu berücksichtigen. Insbesondere bei Haftungs- und Entgeltregelungen dürfte typischerweise kein Geheimnis anzunehmen sein, da die öffentliche Verwaltung hier eher an objektive Kriterien bei der Vertragsgestaltung gebunden ist (vgl. hierzu beispielhaft OVG Münster, Ur. v. 18.12.2013 – 5 A 413/11 – juris, zur Auskunft über den wesentlichen Inhalt eines Vertrages der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über langjährige Vermietung von Flächen an eine Modemesse; VG Frankfurt, Ur. v. 10.06.2013 - 7 K 3199/12.F - juris, zur Auskunft über den Inhalt eines Lizenzvertrags über Geodaten).

II. Dem Antrag der Beigeladenen auf Gewährung von Schriftsatznachlass und dem in der mündlichen Verhandlung hilfsweise gestellten Beweis Antrag war nicht zu entsprechen.

Die Voraussetzungen für die Gewährung eines Schriftsatznachlasses gem. § 173 S. 1 VwGO i.V.m. § 283 ZPO im Hinblick das Schreiben des Klägers vom 24.03.2015 lagen nicht vor. Das Schreiben des Klägers vom 24.03.2015 enthielt keinen entscheidungserheblichen neuen Tatsachenvortrag, der eine Möglichkeit zur Stellungnahme der Beigela-

denen erfordert hätte. Im Übrigen bestand für die Beigeladene die Möglichkeit, sich in der mündlichen Verhandlung auf die Ausführungen des Klägers einzulassen. Ein Schriftsatznachlass war auch nicht wegen der in dem Schreiben enthaltenen Rechtsausführungen des Klägers zu gewähren. Rechtsausführungen rechtfertigen einen Schriftsatznachlass grundsätzlich nicht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.04.2003 - 8 B 144.02 - juris; VG Würzburg, 24.04.2012 - VG W 4 K 11.973 - m.w.N.). Die Ablehnung des Antrags bedurfte keines gesonderten Beschlusses, sondern konnte implizit im Urteil erfolgen (vgl. nur VG Würzburg, Urteil vom 24.04.2012, a.a.O., Rn. 41 m.w.N.).

Der hilfsweise gestellte Beweisantrag ist als unzulässig abzulehnen. Der Kläger hat keine Tatsache sondern vielmehr eine rechtliche Bewertung unter Beweis gestellt. Die Beantwortung der Frage, ob es sich bei dem Grundstückswertgutachten um Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse der Beigeladenen handelt, ist das Ergebnis einer im Rahmen der Prüfung von § 10 IZG-SH durch das Gericht vorzunehmenden rechtlichen Beurteilung, die einer Beweiserhebung nicht zugänglich ist. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Antrag um einen sog. Ausforschungsantrag. Dem Antrag lässt sich nicht ansatzweise entnehmen, ob und in welchem Umfang die Verwaltungsvorgänge der Beklagte oder der KiWi Rückschlüsse darauf zulassen, ob es sich bei dem Gutachten um Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse der Beigeladenen handelt. Insofern hätte der Antrag - ein zulässiges Beweisthema vorausgesetzt - weiter konkretisiert werden müssen.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und Abs. 3 VwGO. Die Beigeladene hat einen Antrag gestellt und ist somit auch ein Kostenrisiko gem. § 154 Abs. 3 VwGO eingegangen.

IV. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht gem. § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung statthaft, wenn diese von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird. Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim

**Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht  
Brockdorff-Rantzau-Straße 13**



**24837 Schleswig**

schriftlich oder in elektronischer Form zu beantragen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe, aus denen die Berufung zuzulassen ist, darzulegen. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem

**Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgericht  
Brockdorff-Rantau-Straße 13  
24837 Schleswig**

einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfefverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind nur die in § 67 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Personen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe des § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO bzw. § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

Richter dürfen nicht als Bevollmächtigte vor dem Gericht auftreten, dem sie angehören. Ehrenamtliche Richter dürfen, außer in den Fällen des § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 VwGO, nicht vor dem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

**Hinweis:**

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere Voraussetzungen zu beachten (vgl. die Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten und Staatsanwaltschaften vom 12.12.2006 (GVOBl. 2006, 361) in der z. Zt. geltenden Fassung).

Rosenthal

Reinke

Schulz