

## **Nutzungsüberlassungsvertrag**

### **für nicht bewertungsrelevante Grundstücke<sup>1</sup>**

zwischen der

RheinCargo GmbH & Co KG

- im Folgenden "RheinCargo" -

und der

Häfen und Güterverkehr Köln AG

- im Folgenden "HGK" -

---

<sup>1</sup> Erläuterung: Vermietete Grundstücke, die nicht Gegenstand der Bewertungen von PwC vom 16.07.2010 und Deloitte vom 23.06.2010 waren.

Entwurf, Stand 05.04.2012

	Seite
Präambel.....	2
§ 1 Nutzungsgegenstand.....	3
§ 2 Nutzungsentgelt / Kosten .....	4
§ 3 Nutzungszweck .....	5
§ 4 Wirtschaftliches Eigentum .....	5
§ 5 Haftung und Versicherungen, Altlasten .....	5
§ 6 Bauliche Veränderungen .....	6
§ 7 Grundstücksvermietung / Erbbaurechte .....	7
§ 8 Vertragslaufzeit .....	8
§ 9 Beendigung des Nutzungsverhältnisses.....	8
§ 10 Vertraulichkeit, Geheimhaltung, Datenschutz .....	8
§ 11 Rechtsnachfolge.....	9
§ 12 Schlussbestimmungen .....	9

### **Präambel**

Die Häfen und Güterverkehr Köln Aktiengesellschaft (HGK) und die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG haben beschlossen, mit ihren jeweiligen Sparten Hafendienst und Eisenbahnverkehrsunternehmen im Rahmen der RheinCargo GmbH & Co. KG zu kooperieren, um Synergien zu heben und die Marktposition der gemeinsamen Hafen- und Eisenbahnverkehrsbetriebe zu stärken.

Zu diesem Zweck werden die dem Hafendienst oder dem Eisenbahnverkehrsunternehmen zuzuordnenden Einrichtungen und Anlagen der RheinCargo GmbH & Co. KG übertragen bzw. zur Nutzung überlassen. HGK und RheinCargo werden gemäß gesonderter notarieller Urkunde einen Vertrag über die Ausgliederung des Hafendienstes und des Eisenbahnverkehrsunternehmens aus dem Vermögen der HGK zur Aufnahme bei der RheinCargo nach den Bestimmungen des UmwG schließen. Nicht von diesem Ausgliederungsvertrag umfasst sind die Grundstücke.

Dieser Vertrag regelt das Überlassungsverhältnis zwischen der RheinCargo GmbH & Co. KG und der Häfen und Güterverkehr Köln AG bezüglich der nicht in die Stand-Alone- Bewertung von PwC vom 16.07.2010 eingegangenen Hafengrundstücke.

### **§ 1 Nutzungsgegenstand**

- (1) HGK überlässt der RheinCargo die in dem als **Anlage 1** dieses Vertrages beigefügten Lageplan farblich **[bestimmen]** umrandeten Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von ...m<sup>2</sup>.
- (2) Die überlassenen Grundstücke sind im Einzelnen in **Anlage 2** dieses Vertrages katastermäßig, grundbuchmäßig und mit ihrer postalischen Anschrift aufgeführt.
- (3) In **Anlage 3** dieses Vertrages sind öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen und sonstige, sich auf die überlassenen Grundstücke beziehende Verpflichtungen aufgeführt, soweit sie HGK bekannt sind.

## **§ 2 Nutzungsentgelt / Kosten**

- (1) Das von RheinCargo an HGK zu entrichtende Nutzungsentgelt bemisst sich nach der Höhe der von RheinCargo erzielten Erlöse aus der Vermietung bzw. Erbverpachtung der Flächen (ohne Erlöse aus dem Hafen- oder Eisenbahnumschlag bzw. Umschlags- oder Transportgarantien, jedoch einschließlich der vereinnahmten Mietnebenkosten), im Fall der Wiedervermietung jedoch maximal nach der Höhe der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages erzielten Erlöse aus der Vermietung der Flächen unter Berücksichtigung eventuell später wirksam werdender vertraglich vereinbarter Mietanpassungen. Die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses erzielten Erlöse aus der Vermietung bzw. Erbverpachtung der überlassenen Flächen ergeben sich aus **Anlage 4**.
- (2) RheinCargo ist verpflichtet, HGK Änderungen in Bezug auf die Vermietungserlöse, z.B. bei Anpassung oder Neuabschluss eines Mietvertrages, unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Die in der **Anlage 4** aufgeführten Mietentgelte verstehen sich als Nettoentgelte zuzüglich der gegebenenfalls jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (4) Wird ein Grundstück nach Beendigung des Mietvertrages nicht wieder vermietet, hat RheinCargo für den Zeitraum der Nichtvermietung ein Nutzungsentgelt von 6 % des jeweiligen Bodenrichtwerts an die HGK zu zahlen. Dies gilt nicht, sofern und solange eine Neuvermietung unterbleiben muss, weil HGK ihr nicht zustimmt.
- (5) Bei Erstvermietung bzw. erstmaligen Erbverpachtung von Flächen durch RheinCargo werden HGK und RheinCargo eine Vereinbarung über den der RheinCargo zustehenden Anteil am Mieterlös treffen.
- (6) Die Fälligkeit des von der RheinCargo an die HGK nach Abs. 1 zu entrichtenden Nutzungsentgelts beträgt jeweils 5 Werktage nach Fälligkeit der Forderung der RheinCargo gegenüber ihren Mietern. Nutzungsentgelte nach Abs. 4 sind innerhalb von drei Werktagen nach Monatsbeginn für den jeweiligen Monat fällig.
- (7) Sämtliche mit dem Eigentum, dem Besitz, der Unterhaltung oder in sonstiger Weise mit dem Nutzungsgegenstand zusammenhängenden Kosten und Aufwendungen, insbesondere alle öffentlichen Abgaben, Versicherungsprämien etc., trägt HGK.
- (8) Soweit Maßnahmen zur Erhaltung der in den Mietverträgen mit Dritten zugesicherten Gebrauchsfähigkeit der Grundstücke erforderlich werden, wird RheinCargo die HGK hiervon in

Entwurf, Stand 05.04.2012

Seite 5

Kenntnis setzen. Über die Durchführung der Maßnahmen werden sich die Parteien verständigen.

- (9) Soweit RheinCargo aus der Bewirtschaftung der Grundstücke oder aus der Durchführung von Maßnahmen im Sinne von Absatz 8 Aufwendungen und Kosten entstehen, hat HGK der RheinCargo die von dieser nachgewiesenen Selbstkosten zzgl. eines angemessenen Gewinnzuschlages zu ersetzen.

### **§ 3 Nutzungszweck**

Die Nutzung erfolgt ausschließlich zum Zweck des Betriebes der Häfen Düsseldorf, Köln und Neuss einschließlich eines öffentlichen Eisenbahnverkehrsunternehmens nach Maßgabe des Konsortialvertrages zwischen der NDH und der HGK vom ..., des Gesellschaftsvertrages der RheinCargo sowie der Beschlüsse ihrer Gesellschafterversammlung.

### **§ 4 Wirtschaftliches Eigentum**

RheinCargo steht der Besitz und ein Nutzungsrecht am Nutzungsgegenstand im Rahmen von § 3 zu. Die Gefahr seines zufälligen Untergangs trägt HGK. Ebenso steht ein etwaiger Veräußerungserlös ausschließlich HGK zu.

### **§ 5 Haftung und Versicherungen, Altlasten**

- (1) RheinCargo übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Nutzungsgegenstand und haftet für Schäden, welche von ihr oder ihren Beschäftigten oder Besuchern im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Grundstücke schuldhaft herbeigeführt werden. Soweit HGK für Schäden in Anspruch genommen wird, die RheinCargo zuzurechnen sind, stellt RheinCargo die HGK von der Haftung frei.
- (2) HGK haftet gegenüber RheinCargo nicht für Personen- oder Sachschäden, die aus dem Vorhandensein des Nutzungsgegenstandes entstehen. RheinCargo stellt HGK von etwaigen Ansprüchen Dritter aus solchen Schäden frei. Absatz 3 bleibt unberührt.
- (3) HGK stellt RheinCargo von allen Ansprüchen, Kosten und Aufwendungen frei, die durch sog. Altlasten, d.h. sanierungsbedürftige Verunreinigungen des Grundwassers oder des

Entwurf, Stand 05.04.2012

Seite 6

Bodens durch Ablagerungen oder Schadstoffe auf den von RheinCargo genutzten Betriebsgrundstücken und aus Leitungsnetzen verursacht werden. Dies gilt sowohl im Falle der Inanspruchnahme durch Behörden oder private Dritte als auch für die Kosten, die RheinCargo für Maßnahmen der Vorsorge gegen drohende bzw. zur Abwehr oder Verminderung bereits eingetretener Schäden im Zusammenhang mit Altlasten aufwenden muss, damit eine angemessene Nutzung der Grundstücke aufrechterhalten oder ermöglicht wird. Solche Maßnahmen sind von RheinCargo vorher mit HGK abzustimmen, soweit nicht wegen einer Gefahr im Verzuge sofortige Maßnahmen ergriffen werden müssen.

- (4) Wird HGK von den zuständigen Behörden als Zustandsstörer zur Beseitigung sanierungsbedürftiger Altlasten herangezogen, die RheinCargo nachweislich verursacht hat, so stehen ihr Rückgriffsansprüche gegen RheinCargo zu.
- (5) RheinCargo ist verpflichtet, eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, die insbesondere auch Forderungen Dritter aus von RheinCargo verschuldeten Gewässerschäden oder Bodenverunreinigungen abdeckt und HGK auf Verlangen den Bestand der Versicherung nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Informationen über diesen Vertrag dürfen an die Versicherung gegeben werden. § 10 Abs. 1 im Übrigen bleibt unberührt.

## **§ 6 Bauliche Veränderungen**

- (1) RheinCargo ist im Rahmen ihres Unternehmensgegenstands und mit Zustimmung der HGK berechtigt, am Nutzungsgegenstand bauliche Veränderungen vorzunehmen, insbesondere auch Gebäude abzurechen, zu errichten oder umzubauen, und ihn mit den erforderlichen Betriebsvorrichtungen zu versehen.
- (2) Über die Kostentragung treffen die Parteien jeweils im Einzelfall gesonderte Vereinbarungen.
- (3) RheinCargo haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Dies gilt auch dann, wenn HGK ihre Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.

### **§ 7 Grundstücksvermietung / Erbbaurechte**

- (1) HGK und RheinCargo werden gemäß gesonderter notarieller Urkunde einen Vertrag über die Ausgliederung des Hafensbetriebs und des Eisenbahnverkehrsunternehmens aus dem Vermögen der HGK zur Aufnahme bei der RheinCargo nach den Bestimmungen des UmwG schließen. Zu den im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die RheinCargo übergehenden Rechtsverhältnissen zählen auch die bestehenden Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse, wie sie in **Anlage 4** dieses Vertrages nach betroffenen Grundstücken, Drittnutzern, Laufzeit der Nutzungsverhältnisse sowie Nutzungsentgelten aufgeführt und beschrieben sind. Soweit eine Rechtsübertragung nach den Bestimmungen des UmwG nicht möglich ist, vereinbaren HGK und RheinCargo hiermit schuldrechtlich die Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesen Nutzungsverhältnissen. HGK und RheinCargo sind verpflichtet, alles zu unternehmen, um RheinCargo im Innenverhältnis so zu stellen, als sei sie im Verhältnis zu den Drittnutzern Vertragspartei. Im Übrigen werden sich die Parteien bemühen, die Vertragsverhältnisse auf RheinCargo mit schuldbefreiender Wirkung für HGK übertragen.
- (2) RheinCargo ist mit vorheriger Zustimmung der HGK berechtigt, über Teile des Nutzungsgenstandes auch neue Miet- oder Pachtverhältnisse mit Dritten abzuschließen, sofern diese auf den angemieteten bzw. angepachteten Flächen hafenaaffines Gewerbe betreiben. Der vorherigen Zustimmung bedarf es nicht, soweit die jeweiligen Miet- oder Pachtverhältnisse nur für eine Laufzeit von bis zu einem Jahr abgeschlossen werden. Über den Abschluss solcher Verträge, die Beteiligten und die Konditionen setzt RheinCargo die HGK unverzüglich in Kenntnis.
- (3) Im Einvernehmen beider Vertragspartner wird HGK auch Erbbaurechte bestellen, sofern die langfristige Nutzung für hafenaaffine Zwecke gewährleistet ist und gegen die Bonität des Erbbaurechtsnehmers keine Bedenken bestehen. In diesem Fall tritt HGK der RheinCargo sämtliche sich aus den Erbbaurechtsverträgen ergebenden Ansprüche und Rechte, insbesondere ihren Anspruch auf den Erbbauzins ab. Soweit die Abtretung von Ansprüchen und Rechten aus den Erbbaurechtsverträgen nicht möglich ist, sind HGK und RheinCargo verpflichtet, die RheinCargo so zu stellen, als sei sie im Verhältnis zu den Erbbauberechtigten Erbbaurechtsgeber. RheinCargo wird HGK von allen sich aus der Stellung als Erbbaurechtsgeber ergebenden Pflichten freistellen. Dies gilt auch für bestehende Erbbaurechtsverträge.

### **§ 8 Vertragslaufzeit**

- (1) Der Vertrag tritt zum 01.08.2012 in Kraft und kann frühestens nach Ablauf aller zwischen der RheinCargo und Dritten bestehenden Miet- oder Pachtverhältnisse mit einer Frist von einem Jahr zum Ende des folgenden Geschäftsjahres gekündigt werden, nicht jedoch vor dem 31.12.2016.
- (2) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt im Übrigen unberührt.

### **§ 9 Beendigung des Nutzungsverhältnisses**

- (1) Bei Beendigung dieses Vertrages sind die nach Maßgabe dieses Vertrages überlassenen Grundstücke an HGK zurückzugeben.
- (2) Unabhängig von einer Beendigung des Vertrages insgesamt endet das Nutzungsverhältnis für einzelne überlassene Grundstücke, wenn eine Nutzung für hafenauffine Zwecke aufgrund einer entsprechenden Entscheidung des Rates der Stadt Köln dauerhaft auszuschließen und die HGK zur Rückgabe des Grundstücks an die Stadt Köln verpflichtet ist. Über die Modalitäten der Beendigung entscheidet die Gesellschafterversammlung der RheinCargo. Die Anlagen des Vertrages sind entsprechend anzupassen.
- (3) Falls ein Grundstück gemäß Absatz 2 einer weiteren Nutzung durch RheinCargo entzogen wird, ist HGK verpflichtet, RheinCargo den Ausfall von Ufergeldern, Krangeldern oder sonstigen Dienstleistungsentgelten, die voraussichtlich durch die weitere Nutzung des Grundstücks hätten erzielt werden können, für einen angemessenen Zeitraum zu ersetzen bzw. den Ausfall in anderer Weise auszugleichen. Über die Höhe des Ersatzanspruchs bzw. die Modalitäten eines anderweitigen Ausgleichs entscheidet die Gesellschafterversammlung der RheinCargo.

### **§ 10 Vertraulichkeit, Geheimhaltung, Datenschutz**

- (1) Die Parteien werden die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages und alle Informationen, von denen sie in der Vorbereitung dieses Vertrages Kenntnis erlangt haben oder während der Durchführung dieses Vertrages Kenntnis erlangen werden, vertraulich behandeln. Ist eine Partei durch Gesetz oder behördliche oder gerichtliche Anordnung verpflichtet, eine nach



Entwurf, Stand 05.04.2012

Seite 9

diesem Absatz vertraulich zu behandelnde Information zu offenbaren, so wird sie dies unverzüglich der anderen Partei anzeigen.

- (2) Die Parteien sind auch nach Beendigung dieses Vertrags zur Geheimhaltung aller bei der Durchführung dieses Vertrags erlangten Informationen, Bilder und Unterlagen über die Verhältnisse, betrieblichen Vorgänge und technischen Einrichtungen der jeweils anderen Partei verpflichtet. Keine Partei darf derartige Informationen und Unterlagen ohne vorherige schriftliche Zustimmung der anderen Partei veröffentlichen oder sonst an unbefugte Dritte weitergeben oder auf sonstige Weise zu Zwecken außerhalb dieses Vertrags verwenden oder verwerten.
- (3) Die Parteien werden die gesetzlichen Bestimmungen über den Datenschutz, insbesondere gemäß Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), einhalten und deren Einhaltung sicherstellen.
- (4) Die Parteien werden nur solche Personen zur Vertragserfüllung einsetzen, die sich zuvor in entsprechender Weise zur Vertraulichkeit verpflichtet haben.
- (5) Diese Vertraulichkeitsvereinbarung gilt auch über das Vertragsende hinaus.

### **§ 11 Rechtsnachfolge**

Die Parteien sind nur mit vorheriger Zustimmung der anderen Vertragspartei berechtigt, einzelne oder mehrere ihnen aus diesem Vertrag zufallenden Rechte oder Pflichten auf einen Dritten zu übertragen.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag oder der beigefügten Anlagen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke werden sich die Parteien auf eine angemessene Regelung einigen, die - soweit rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

Entwurf, Stand 05.04.2012

Seite 10

(3) Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Neuss.

..., den ...

\_\_\_\_\_  
RheinCargo GmbH & Co. KG

\_\_\_\_\_  
Häfen und Güterverkehr Köln AG

Anlagen