

Nutzungsüberlassungsvertrag

für bewertungsrelevante Grundstücke¹

zwischen der

RheinCargo GmbH & Co KG

- im Folgenden "RheinCargo" -

und der

Häfen und Güterverkehr Köln AG

- im Folgenden "HGK" -

¹ Erläuterung: Grundstücke, die in irgendeiner Form Gegenstand der Bewertungen von PwC vom 16.07.2010 und Deloitte vom 23.06.2010 waren. Im Wesentlichen sind hier die (nicht vermieteten) sonstigen Hafенflächen, und von den OldCos anzumietenden Verwaltungsgebäude / Teile von Verwaltungsgebäuden einzuordnen.

Entwurf, Stand 05.04.2012

Seite 2

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

Präambel

Die Häfen und Güterverkehr Köln Aktiengesellschaft (HGK) und die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG (NDH) 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 in die Stand-Alone-Bewertung von PwC vom 16.07.2010 eingegangenen Grundstücke sowie Verwaltungsgebäuden bzw. Teilen von Verwaltungsgebäuden.

§ 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 ...m².
- (2) Die überlassenen Grundstücke sind im Einzelnen in **Anlage 2** dieses Vertrages katastermäßig, grundbuchmäßig und mit ihrer postalischen Anschrift, Verwaltungsgebäude bzw. Teile von Verwaltungsgebäuden nach ihrer Lage, Art und Größe der Räumlichkeiten 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 Nutzungsentgelt für die nach § 1 überlassenen Immobilien wird auf der Grundlage der in der Stand-Alone-Bewertung von PwC vom 16.07.2010 zugrundegelegten Konditionen / Verrechnungssätze festgelegt. Die Grundsätze für die Ermittlung des Nutzungsentgeltes und die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilie entstehenden Aufwendungen und Kosten für RheinCargo ergeben sich aus **Anlage 4**.
- (2) Die in der Anlage aufgeführten Entgelte verstehen sich als Nettoentgelte zuzüglich der gegebenenfalls jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (3) Soweit im Einzelfall Aufwendungen und Kosten für RheinCargo anfallen, die nicht in **Anlage 4** bezeichnet sind und über die aufgrund ihrer Dringlichkeit keine Vereinbarung hinsichtlich ihrer Tragung getroffen werden kann, werden die Parteien eine solche im Nachhinein einvernehmlich treffen. Anderenfalls hat RheinCargo diese Aufwendungen und Kosten zu tragen.

§ 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 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 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 / Instandhaltung

- (1) RheinCargo ist im Rahmen des Gegenstandes ihres Unternehmens und mit Zustimmung der HGK berechtigt, am Nutzungsgegenstand bauliche Veränderungen vorzunehmen, insbesondere auch Gebäude abzubauen, zu errichten oder umzubauen, und ihn mit den erforderlichen Betriebsvorrichtungen zu versehen.
- (2) Die für Maßnahmen nach Absatz 1 erforderlichen Aufwendungen trägt RheinCargo.

- (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.
- (4) Insgesamt sind die zur Nutzung überlassenen Gegenstände von der RheinCargo in einem ordentlichen, zum Betrieb der Häfen erforderlichen Zustand zu erhalten.

§ 7 Grundstücksvermietung / Erbbaurechte

- (1) RheinCargo ist mit vorheriger Zustimmung von HGK berechtigt, über Teile des Nutzungsgegenstandes auch 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.
- (2) 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, 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.

§ 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 Grundstückes an die Stadt Köln verpflichtet ist. Über die Modalitäten der Beendigung entscheidet die Gesellschafterversammlung der RheinCargo. Die Anlagen dieses 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 Grundstückes 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.
- (4) Bei Rückgabe des Nutzungsgegenstandes im ganzen oder in Teilen sind RheinCargo Aufwendungen, die zu einer Wertsteigerung des Nutzungsgegenstandes geführt haben, anteilig im Verhältnis zur gewöhnlichen Nutzungsdauer durch HGK zu ersetzen.
- (5) Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Aufwendersatzes hat ein einvernehmlich von beiden Parteien oder auf Antrag einer Partei durch die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main zu bestimmende(r) Wirtschaftsprüfer / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich zu entscheiden, der auch über die Verpflichtung zur Tragung der Kosten seiner Inanspruchnahme entscheidet.

§ 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

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 Partei-

Entwurf, Stand 05.04.2012

Seite 9

en gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

(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