

Heinrich Göbel & Kollegen

Notar - Rechtsanwälte - Fachanwälte

Abschrift

RAuN Göbel & Koll. Postfach 1307 34443 Bad Arolsen

Durch Boten

An die
Waldeckische Domonialverwaltung
Schloßstraße 28

34454 Bad Arolsen

Schloss Rhoden

Sehr geehrter Herr Direktor Kaufmann,
sehr geehrter Herr Fiedler,
sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die geführten Gespräche darf ich Ihnen nun dieses Schreiben zukommen lassen. Zunächst möchte ich auf die aus unserer Sicht wesentlichen Punkte der Entwicklung der letzten Jahre eingehen.

Nach der Schließung der Alteneinrichtung im Jahr 2011 kam es zu einem intensiven Gedankenaustausch in der Bevölkerung, in den unterschiedlichsten Organisationen, Vereinen und Unternehmen und natürlich in den städtischen Gremien, welche konzeptionelle Gestaltung für das Schloss Rhoden und sein Umfeld angestrebt werden sollte. Konsens war stets, dass das Potential des in jeder Hinsicht exponierten Kleinods neben der geplanten gewerblichen Nutzung auch als Kultur- und Erlebnisort ausgeschöpft werden sollte, zumal die Bevölkerung an jeglichen Veranstaltungen im Schloss Rhoden großes Interesse gezeigt hatte und das auch für die Zukunft uneingeschränkt zutrifft.

Heinrich Göbel

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Gabriele Timmermeier

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht

Christian Becker

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Wolfgang Damm **

Rechtsanwalt, Amtsgerichtsdirektor a.D.
Tätigkeitsschwerpunkt Strafrecht

Rauchstraße 5

34454 Bad Arolsen

Telefon +49 (0) 56 91 8015-0

Telefax +49 (0) 5691 8015-15

E-Mail kanzlei@ra-goebel.de

34443 Bad Arolsen Postfach 1307

USt-ID DE 113107665

* Angestellte/r ** Freier Mitarbeiter

D8/532-16

Bad Arolsen, den 07.07.2016

Bitte stets angeben:

Az. 313/16G

G

Personenbezogene Daten werden für die Dauer der Bearbeitung gespeichert, § 33 BDSG.

Vertretungsberechtigt bei allen deutschen Gerichten -außer BGH in Zivilsachen-, Kanzlei-Konten:

Waldecker Bank BIC: GENODEFIKBW

IBAN: DE62 5236 0059 0000 2493 35

Konto 249335 BLZ 523 600 59

Sparkasse WA-FKB BIC: HELADEFIKOR

IBAN: DE42 5235 0005 0001 0102 55

Konto 1010255 BLZ 523 500 05

Kasseler Bank BIC: GENODE51KS1

IBAN: DE65 5209 0000 0040 0138 06

Konto 40013806 BLZ 520 900 00

Rechtsanwalts-Fremdgeldkonto: SK WALDECK-FRANKENBERG BIC: HELADEFIKOR IBAN: DE71 5235 0005 0009 4581 42

FOREIGN BANK TRANSFER: SK WALDECK-FRANKENBERG BIC: HELADEFIKOR IBAN: DE42 5235 0005 0001 0102 55


Advocate
ANWALTSKOOPERATION


ADAC
VERTRAGS-
ANWALT

Ende 2012 konnte die EWF von Ihnen als Ankermieter für die gewerbliche Nutzung gewonnen werden, die Planungen wurden konkreter. Für die Stadt Diemelstadt war Planungsgrundlage, dass das Försterhaus, der Gewölbekeller, für besondere Veranstaltungen -trotz der Dauervermietung- auch der Fürstensaal sowie Außenbereich und Innenhof letztlich für Nutzungen zur Verfügung stehen, die als dem Interesse der Bevölkerung bzw. der Allgemeinheit als dienlich anzusehen sind. Dazu wurden diverse Konzepte entwickelt, die auch Nutzungsmöglichkeiten für die Stadtverwaltung umfassten und bei Umsetzung die Möglichkeit eröffnet hätten, die entsprechende Nutzung anderer städtischer Objekte aufzugeben. Dies alles war Gegenstand von Erörterungen der Beteiligten in den Jahren 2013 und 2014. Auch Ihre Resonanz war grundsätzlich positiv. Die Stadt Diemelstadt, ihre Gremien und die einbezogenen Interessenvertreter gingen davon aus, dass ihre Planungsansätze im wesentlichen realisierbar sein werden.

Weiter engagierte sich die Stadt Diemelstadt im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes mit einem Mitteleinsatz von etwa 2 Mio. € bei der Gestaltung des Vorplatzes und des Burggrabens. Diese Gestaltung trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild des sanierten Schlosses Rhoden bei. In diesem Zusammenhang steht noch der Abschluß des Baulandumlegungsverfahrens aus. Insoweit geht der Verhandlungsstand zwischen der Stadt Diemelstadt, Ihrem Haus und der Kirchengemeinde dahin, dass die Stadt Diemelstadt Eigentümerin der Zufahrt und des Vorplatzes einschließlich Hochbehälter und Schloßbrunnen wird, so dass es insoweit keiner Nutzungsregelungen usw. bedürfen wird. Verkehrssicherung und Erhaltung werden demgemäß von der Stadt Diemelstadt geleistet werden.

In den letzten Monaten hat sich ergeben, dass eine städtische Nutzung des Försterhauses nicht mehr in Betracht kommt. Das gilt im Ergebnis nun auch für den Gewölbekeller, denn insoweit ist nach Ihren Angaben die Gründung einer vorsteuerabzugsberechtigten Rechtspersönlichkeit als Mieterin aus von Ihnen zu beachtenden steuerlichen Gesichtspunkten unerlässlich. Außerdem sehen Sie derzeit offenbar keine Möglichkeit, im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses als Vermieterin zumindest anteilig die Substanz betreffende Ertüchtigungskosten aufzubringen, selbst wenn insoweit eine angemessene Umlage auf den Mietzins verhandelbar wäre.

Daher muss zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass ein Mietverhältnis über den Gewölbekeller in absehbarer Zeit nicht zustande kommen wird. Die Stadt Diemelstadt wird also auf Sicht keine eigenen Nutzungen im Bereich des Schlosses Rhoden ziehen können. Demgemäß fehlt es derzeit an einer Grundlage, auf dem Gelände des Schlosses Rhoden von städtischen Mitarbeitern Leistungen erbringen zu lassen. Für die Stadt Diemelstadt ist aktuell auch kein Bedarf zur Gründung einer vorsteuerabzugsberechtigten Rechtspersönlichkeit erkennbar.

Ihre Vermarktungsaktivitäten unter dem Motto "Arbeiten im Schloss" richten sich konsequent an weitere gewerbliche Mietinteressenten. Unabhängig davon wird für besondere Veranstaltungen wie den im August anstehenden Mittelaltermarkt der von Ihnen bevorzugte Weg gangbar sein, dass zwischen Ihrem Haus und der Stadt Diemelstadt für die jeweilige Veranstaltung ein Gestattungsvertrag abgestimmt und abgeschlossen wird und die Stadt sodann auf der Grundlage einer solchen speziellen Gestaltung dem Interessenten die Nutzungsmöglichkeit der Freiflächen einräumen kann.

Gewährleistet sollte die langfristige Mitbenutzung des Fürstensaals in Abstimmung mit der EWF sein, und zwar auf Wunsch von Brautleuten als Trauzimmer sowie für beispielsweise besondere Veranstaltungen kultureller Art oder für Präsentationen.

Selbstverständlich steht die Stadt Diemelstadt allen Initiativen positiv gegenüber, in weiteren Verhandlungen mit Ihrem Haus mittelfristig ein Mietverhältnis über den Gewölbekeller zu erreichen, um ihn beispielsweise Vereinen und Bürgern zu geeigneten Nutzungszwecken zur Verfügung stellen zu können. Insoweit steht Ihnen die Stadt Diemelstadt jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung. Allerdings möchte ich dazu mitteilen, dass auf Seiten der Stadt Diemelstadt bzw. der insoweit Initiative entfaltenden Gremien zunächst erforderlich sein wird, die Nutzungsmöglichkeiten anhand der örtlichen Gegebenheiten und konkret zu ermittelnder Bedürfnisse näher zu klären. Das setzt voraus, insbesondere die Bereiche Brandschutz, Einbau einer zweiten Treppe als Fluchtweg und sonstige je nach Nutzungskonzept erforderliche bauliche Veränderungen und den Kostenrahmen für all diese Maßnahmen zu klären.

Es kann dann durchaus Sinn machen, ggfls. noch verfügbare Leistungen des LEADER-Förderprogramms für solche Maßnahmen zu nutzen. Derzeit sieht die Stadt Diemelstadt aber mangels konkreter Ansätze keine Möglichkeit, Mittel für die vorgenannten, grundsätzlich zu begrüßenden Maßnahmen zu verwenden. Es erscheint nicht fernliegend, dass das ab dem Haushaltsjahr 2018 erneut beraten und beschlossen werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Göbel

Göbel, Rechtsanwalt