



Senioreneinrichtungen

Hubert-Sattler-Gasse 7a
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 4862
Fax +43 662 8072 2069
senioreneinrichtungen@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Mag. Christoph Baumgärtner, MSc
Tel. +43 662 8072 4860

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
03/04/16817/2023/015

21.2.2024

Betreff
Amtsbericht - Übernahmevereinbarung und Mietvertrag SWH Lehen

Amtsbericht

In Folge der Behandlung des Grundsatzamtsberichtes zur Übernahme des Sozialzentrums Lehen (Zl. 03/04/16817/2023/011) im Sozialausschuss am 30.11.2023 wurde - nach einstimmiger Wohlmeinung des Sozialausschusses - eine Geheimhaltungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH zum für die Vorbereitung der Betriebsübernahme erforderlichen Datenaustausch abgeschlossen. Über das Ergebnis der Prüfung der von der SeneCura übermittelten Daten wurde am 11.12.2023 im Stadtsenat im Zuge der Behandlung des oben angeführten Grundsatzamtsberichtes von der MA 03/00-Soziales, der MA 03/04-Senioreneinrichtungen sowie der externen juristischen Begleitung berichtet. Vom Stadtsenat wurde darauffolgend entschieden, dass der Grundsatzamtsbericht an einen folgenden Stadtsenat weitergeleitet wird und bei diesem Termin dem Stadtsenat von der Fachabteilung ein zusätzlicher Amtsbericht zur Betriebsübernahmevereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH sowie zu einem Mietvertrag zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. zur Beschlussfassung vorzulegen ist.

Mit diesem Amtsbericht wird nun dem Gemeinderat die Übernahmevereinbarung (Beilage A) zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH sowie der Mietvertrag (Beilage B) zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen.m.b.H. und der Stadtgemeinde Salzburg zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ergänzend wird ein mit der MD/02 - Personalamt akkordierter Nachtrag zum Stellenplan 2024 des SWH Lehen (Beilage C) vorgelegt, welcher sich aufgrund der vertiefenden Prüfung der von der SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH zur Verfügung gestellten Personaldaten ergab.

A. Übernahmevereinbarung – Unternehmensübergang und Haftungsrisiko

Die Übernahmevereinbarung (Beilage A) wurde durch die MA 3/00-Soziales sowie MA 3/04-Senioreneinrichtungen in Zusammenarbeit mit der MA 4/00-Finzen/Zivilrecht, der MD/02-

Seite 1 von 6

Personalamt und einer externen juristischen Begleitung mit der SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH verhandelt.

Die SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH stellt den Pflegebetrieb am 29.02.2024, 24:00 Uhr, vollständig ein und hat bereits alle mit dem Betrieb zusammenhängende Rechtsverhältnisse gekündigt bzw. einvernehmlich aufgelöst, sodass diese am 29.02.2024 24:00 Uhr, enden. Die Stadt Salzburg übernimmt den Betrieb des Seniorenwohnhauses ab dem 1.3.2024, 00:00 Uhr.

Bei der Übernahme des SWH Lehen liegt sowohl gesellschaftsrechtlich (§ 38 UGB sowie § 1409 ABGB idgF) wie auch arbeitsrechtlich (§ 30 MagBeG) ein Unternehmens- bzw. Betriebsübergang vor. Dies zieht wie bereits im Grundsatzamtsbericht angeführt nachfolgende haftungsrechtliche Folgen für die Stadtgemeinde Salzburg nach sich.

Die haftungsrechtlichen Bestimmungen des § 38 UGB idgF sind dispositiv und können vertraglich sowie in Folge durch Verlautbarung im Firmenbuch oder auf andere im Gesetz vorgesehene Weise der Bekanntmachung entsprechend für die Stadtgemeinde Salzburg ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der Haftung nach § 38 Abs 4 UGB ist unter Punkt 9.4 der Vereinbarung geregelt und wird im Firmenbuch bei SeneCura Salzburg sowie in der Elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes (EVI) sowie im digitalen Amtsblatt der Stadt Salzburg eingetragen.

Nach § 1409 ABGB idgF besteht eine Haftung für unternehmensbezogene Schulden, die der Übernehmer bei der Übergabe kannte oder kennen musste. Diese Haftung kann Dritten gegenüber nicht ausgeschlossen werden ist aber betraglich mit der Höhe der übernommenen Aktiva beschränkt. Durch die Übernahme des im Grundsatzamtsbericht angeführten Inventars zu einem Ankaufspreis in Höhe von netto € 179.000,-- wird in Zusammenschau mit der angeführten Rechtsvorschrift im Rahmen der Betriebsübernahme ein Haftungsfonds in Höhe der übernommenen Aktiva begründet. Sollte es zu einer Inanspruchnahme der Stadtgemeinde durch Gläubiger der SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH kommen, so ist die Stadtgemeinde daraus unmittelbar verpflichtet, soweit die Schulden bei der Übergabe bekannt waren oder diese bekannt sein mussten.

Um das Risiko einer Haftung einschätzen zu können und um den Erfordernissen der in diesem Bereich bestehenden höchstgerichtlichen Judikatur zu entsprechen wurde eine durch eine externe Wirtschaftsprüfungskanzlei durchgeführte Financial Due Dilligence Prüfung (FDD) beauftragt. Im zusammengefassten Ergebnis der Prüfung (nicht öffentliche Beilage D) kann festgehalten werden, dass gemäß § 14 BAO lediglich für im Zeitraum von 01.01.2023 bis 29.02.2024 eventuell entstandene Abgabenschulden, die sich auf den übernommenen Betrieb beziehen (USt, LSt), ein mittleres Haftungsrisiko besteht.

Das Finanzamt hat jedoch in einer Bescheinigung gem. § 229a BAO bestätigt, dass mit Datum 30.11.2023 keine vollstreckbaren Abgabensforderungen gegen die SeneCura Salzburg bestehen. Darüber hinaus weist das Abgabenkonto der SeneCura Salzburg per 16.2.2024 keinen Rückstand auf. Eine entsprechende Schad- und Klaglosstellung der Stadt Salzburg wurde bereits im Kaufvertragsentwurf verankert.

Das SWH Lehen hat per 31.12.2023 Verbindlichkeiten aus der laufenden Geschäftsgebarung offengelegt. In der Übernahmevereinbarung wurde dazu vereinbart, dass von der Stadt Salzburg Verbindlichkeiten, deren Rechtsgrund vor dem Stichtag diese Vereinbarung entstanden ist, nicht übernommen werden. Derartige Verbindlichkeiten (z.B.: Forderungen Dritter und Rückstellungen; aber auch Abgabenschulden, Steuern aller Art, Sozialabgaben sowie Gebühren und sämtliche Nebenabgaben, wie Verzugs- und Anspruchszinsen, Verspätungszuschläge, Säumniszuschläge, Strafen oder Abgabenerhöhungen oder Ähnliches, udgl. sind bei vollkommener Schad- und Klagloshaltung der Stadt Salzburg zur Gänze von SeneCura Salzburg zu berichtigen (vgl. Pkt 9.1. Beilage A) Darüber hinaus wurde die SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH dazu verpflichtet, den Kaufpreis zur Gänze für die Zahlung der sich aus dem Betrieb des Seniorenpflegeheims Lehen bis zum Stichtag ergebenden Verbindlichkeiten zu

verwenden (vgl. Pkt 9.2 ebenda). Der Kaufpreis übersteigt jedenfalls die oa ausgewiesenen Verbindlichkeiten.

Weiters gewährte die SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH Einsicht in die geführten Bücher und Aufzeichnungen. Neben den letzten verfügbaren Wirtschaftsprüfungsberichten der Jahre 2021 und 2022 wurde auch eine Saldenliste auf Kontenbasis für das Jahr 2023 zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden die Umsatzsteuererklärungen 2021 und 2022 sowie die korrespondierenden Umsatzsteuerbescheide übermittelt. Aus der Durchsicht dieser Unterlagen haben sich keine Auffälligkeiten iHa das SWH Lehen ergeben.

Anhand des aktuellen WEBEKU-Auszuges scheinen per 15.02.2024 keine Beitragsrückstände auf. Insoweit sollte es daher auch in diesem Bereich zu keiner Haftung der Stadt Salzburg aus dem Titel des § 67 Abs 4 ASVG kommen.

Für die externe Wirtschaftsprüfungskanzlei sind auf Basis der erhaltenen Informationen und der durchgeführten Analysen in allen anderen Bereichen Risiken nicht ersichtlich bzw. können diese mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die Kosten für die externe Wirtschaftsprüfungskanzlei für die Financial Due Dilligence Prüfung bzw. Beratung beliefen sich auf netto € 20.900,00 (€ 25.080,00 brutto, Stand 19.2.2024). Eine etwaige Teilnahme eines Experten im Rahmen der Behandlung des Amtsberichts im Stadtsenat/Gemeinderat ist darin noch nicht enthalten.

Die Kosten der externen rechtlichen Begleitung beliefen sich im Jahr 2023 auf € 20.334,38 netto (€ 24.401,26 brutto). Im Haushaltsjahr 2024 fielen mit Stand 21.2.2024 € 5.600,00 netto (€ 6.720,00 brutto) an. Nicht darin enthalten sind etwaig künftig noch anfallende Kosten für Eingaben betreffend den Haftungsausschluss, Teilnahmen an gemeinderätlichen Gremien bzw. der Veröffentlichung im digitalen Amtsblatt.

B. Mietvertrag

Die SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. (nunmehr SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH) schloss im Jahr 2012 einen Generalmietvertrag mit der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. mit einer Laufzeit bis zum 31.3.2032 ab. Die Laufzeit wurde durch einen Zusatz zum Generalmietvertrag im Jahr 2022 bis 31.3.2037 verlängert. Im Zuge dieser Verlängerung wurde der SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen Ges.m.b.H. von der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. ein Investitionszuschuss gewährt, welcher in die bauliche sowie ausstattungsmaßige Erneuerung des Erdgeschosses beider Gebäudeteile geflossen ist. Das Bestandsverhältnis (sowie die Ergänzung zur Verlängerung des Mietverhältnisses) soll nun zum 29.02.2024 einvernehmlich aufgelöst werden. In Folge der Auflösung des Mietverhältnisses und als Erforderlichkeit zum Betrieb des SWH Lehen durch die Stadtgemeinde Salzburg ist ein neuer Mietvertrag (Beilage B) zwischen der Stadtgemeinde Salzburg und der Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. abzuschließen.

Die monatlichen Mietkosten für das Seniorenwohnhaus belaufen sich auf brutto € 31.136,57, die Mietkosten des Tagespflegezentrums belaufen sich auf € 5.946,26 brutto. Sohin gesamt € 37.082,82 brutto ab dem 01.03.2024. Die Bezahlung der Bruttomiete fällt unter die Regelung des Gesundheits- und Sozialbereich-Beihilfengesetzes (GSBG) wodurch eine Haushaltsbelastung erreicht werden kann, die im Wesentlichen einer um 4 % gekürzten Nettobelastung entspricht. Auf die Hinterlegung einer Kautions wird von Seiten der Vermieterin verzichtet.

Der Mietvertrag unterliegt § 33 TP 5 GebG und ist somit entsprechend zu vergebühren. Die Mietvertragsgebühr beträgt gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG 1 % von den vertraglich vereinbarten Leistungen. Unter vertraglich vereinbarten Leistungen sind alle wiederkehrenden und/oder einmaligen Leistungen zu verstehen, die der Bestandnehmer zu

erbringen hat, um den Gebrauch der Bestandsache zu erlangen. Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes.

Gemäß Punkt II. wird das Mietverhältnis beginnend mit 1.3.2024 und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei beide Vertragsteile bis zum 31.3.2032 (somit für die Dauer von 97 Monaten bzw. 8 Jahre und 1 Monat) auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses verzichten. Auf unbestimmte Dauer abgeschlossene Bestandverträge, bei denen zunächst für eine bestimmte Zeit ein beiderseitiger Kündigungsverzicht vereinbart wurde, sind für die Zeit des Kündigungsverzichts als Verträge mit bestimmter Dauer und für die anschließende unbestimmte Zeit als solche von unbestimmter Vertragsdauer zu vergebühren

Für den Kündigungsverzichtsraum ist somit das 97-fache des Monatsentgelts, somit € 3.603.293,92, als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Die Rechtsgeschäftsgebühr für den Kündigungsverzichtszeitraum beträgt 1 % davon, somit € 36.032,94. Bemessungsgrundlage für die unbestimmte Zeit danach ist das 3-fache des Jahreswertes, somit € 1.337.304,96. Die Rechtsgeschäftsgebühr für die unbestimmte Zeit beträgt wieder 1 % davon, somit € 13.373,05. Insgesamt beträgt die Rechtsgeschäftsgebühr von den wiederkehrenden Leistungen € 49.405,99.

Gemäß Punkt XI. des Vertragsentwurfes trägt die Stadtgemeinde Salzburg als Mieterin auch die der Vermieterin im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages entstehenden Abgaben und Gebühren einschließlich der Rechtsgeschäftsgebühr zzgl. einer pauschalen Abgeltung für die der Vermieterin im Rahmen des Abschlusses dieses Mietvertrages entstehenden Rechtsberatungskosten in Höhe von € 8.000,-- netto (brutto € 9.600,--). Neben wiederkehrenden Zahlungen sind zu erbringende einmalige Leistungen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn die einmaligen Leistungen in einem unmittelbaren Bezug zur Überlassung der Bestandsache steht (Twardosz, GebG7.00 § 33 TP 5 Rz 64/1).

Die Kosten für die Vergebührung betragen somit gesamt € 49.501,99.

Die fachliche Unterstützung und technische Betreuung und Instandhaltung des angemieteten Objekts erfolgt durch die MA 06/01-Hochbau im Auftrag der Stadt Salzburg Immobilien GmbH. Dies soweit die Besorgung dieser Angelegenheiten nicht vertraglich Dritten übertragen ist oder von einer anderen Dienststelle erfolgt.

C. Nachtrag zum Stellenplan SWH Lehen

Im Zuge der Prüfung der von der SeneCura zur Verfügung gestellten Personaldaten wurde festgestellt, dass auch die Übernahme von Mitarbeiter:innen aus dem Bereich der Küche und der Reinigung, welche am Standort SWH Lehen tätig sind, erforderlich wird. Die Übernahme der Mitarbeiter:innen von diesen SeneCura internen Subunternehmen für Küche und Reinigung - der SeneCura Gastro Services GmbH sowie der SeneCura Services Dienstleistungsgesellschaft mbH – erfordert weitere Planstellen im Stellenplan des SWH Lehen, welche in der Beilage C samt Kosten dargestellt sind. Die Bedeckung dieser zusätzlichen Kosten kann nach Rücksprache mit der MD/02 – Personalamt innerhalb der präliminierten Personalkosten 2024 erfolgen.

D. Finanzielle Auswirkungen

Wie in den vorangegangenen Punkten des Amtsbericht angeführt ergeben sich folgende Kosten:

2023		
VAST	Kostenpunkt	Betrag brutto
1.01100.6400	Externe Rechtsberatung	€ 12.200,63
1.85990.6400	Externe Rechtsberatung	€ 12.200,63
SUMME		€ 24.401,26

2024		
VAST	Kostenpunkt	Betrag brutto
1.85990.6400	Financial due dilligence	€ 25.080,00
1.85990.6400	Rechtsberatung „Die Salzburg“	€ 9.600,00
1.85990.6400	Sonstige Rechtsberatungskosten	€ 6.720,00
1.85970.7100	Vergebührung Mietvertrag	€ 49.501,99
SUMME		€ 90.901,99

Die Bedeckung der in der Tabelle 2024 angeführten Kosten wird wie folgt vorgeschlagen:
Im Zuge der Budgeterstellung 2024 wurden finanzielle Mittel in der Höhe von € 405.000,-- netto auf der VAST 1.85970.700690 für Mietkosten vorgesehen. Da es sich hierbei um die Gesamtmietkosten für das Jahr 2024 handelt, die Übernahme jedoch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, können nach Rücksprache mit der SIG Mittel im Ausmaß von zwei Monatsmieten in der Höhe von € 67.500,-- umgeschichtet werden und so zur Teilfinanzierung der oben angeführten Rechtsberatungskosten/Gebühren verwendet werden. Um noch weitere Rechts- und Beratungskosten in diesem Zusammenhang zu bedecken, sollen aufgrund der prioritären Bedeckung von möglichen anfallenden Kosten, Mittel im Bereich der Entgelte für sonstige Leistungen in den einzelnen SWHs eingespart werden. Auf der VAST 1.85970.728000 des SWH Lehen wird aufgrund der späteren Übernahme ein Sechstel der budgetierten Mittel (€ 65.000,00 Gesamtbudget) € 10.800,00 eingespart. Darüber hinaus werden zusätzlich Mittel in der Höhe von € 39.200,00 mittels prozentueller Aufteilung in den Häusern wie folgt eingespart:

VAST 1.85900.728000	prozentuelle Einsparung	€ 8.000,00
VAST 1.85910.728000	prozentuelle Einsparung	€ 7.000,00
VAST 1.85920.728000	prozentuelle Einsparung	€ 6.000,00
VAST 1.85930.728000	prozentuelle Einsparung	€ 4.100,00
VAST 1.85940.728000	prozentuelle Einsparung	€ 6.800,00
VAST 1.85970.728000	prozentuelle Einsparung	€ 7.300,00

Einsparungen aufgrund späterer Übernahme (2 Monate):

VAST 1.85970.728000	Entgelte f. sonst. Leistungen	€ 10.800,00
VAST 1.85970.700690	Miete und Betriebskosten	€ 67.500,00

Daraus ergibt sich eine Gesamteinsparung von € 117.500,00, welche zur Bedeckung von Rechtsberatungs-/Wirtschaftsprüfungskosten auf der VAST 1.85990.640000 sowie zur Bedeckung der notwendigen Vergebührung auf der VAST 1.85970.7100 zur Verfügung gestellt werden.

Daher sind im Voranschlag 2024 folgende Änderungen notwendig:

VAST 1.85970.700690	Verminderung	€ 67.500,00
VAST 1.85900.728000	Verminderung	€ 8.000,00
VAST 1.85910.728000	Verminderung	€ 7.000,00
VAST 1.85920.728000	Verminderung	€ 6.000,00
VAST 1.85930.728000	Verminderung	€ 4.100,00
VAST 1.85940.728000	Verminderung	€ 6.800,00
VAST 1.85970.728000	Verminderung	€ 18.100,00
VAST 1.85970.710000	Erhöhung	€ 49.600,00
VAST 1.85990.640000	Erhöhung	€ 67.900,00

Wie im Grundsatzamtsbericht mit der Zahl 03/04/16817/2023/011 ausgeführt und im Übernahmevertrag (Beilage A) unter Punkt 3.4 vereinbart, leistet die Stadt Salzburg für die Übernahme des Inventars pauschal € 179.000,-- netto (brutto 214.800,--). Die Bedeckung erfolgt wie im vorangegangenen Amtsbericht bereits erläutert unter der VAST 5.85970.0420. Eine diesbezügliche Bedeckungsaüßerung der MA 4 – Finanzen liegt mit der Zahl 04/00/16817/2032/011 vor.

Sohin ergeht folgender

Amtsvorschlag

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Salzburg möge beschließen

"1. Die Übernahmevereinbarung (Beilage A) zwischen der SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH und der Stadtgemeinde Salzburg zur Übernahme des Sozialzentrum Salzburg-Lehen ab dem 01.03.2024 wird genehmigt.

2. Der Mietvertrag (Beilage B) zwischen der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

„Salzburg“ reg. Gen. m.b.H. und der Stadtgemeinde Salzburg zur Anmietung des Sozialzentrums Salzburg-Lehen ab dem 01.03.2024 mit einem jährlichen Bruttopachtzins von € 445.768,32 wovon für das Kalenderjahr 2024 € 371.473,60 brutto anfallen wird genehmigt.

3. Die zusätzlichen Stellen (Beilage C) für die Übernahme des SWH Lehen werden beschlossen und in den Stellenplan 2024 aufgenommen. Die Bedeckung dieser zusätzlichen Kosten kann nach Rücksprache mit der MD/02 – Personalamt innerhalb der präliminierten Personalkosten 2024 erfolgen.

4. Folgende Änderungen (Virements) im Voranschlag 2024 werden genehmigt:

VASSt 1.85970.700690	Verminderung	€	67.500,00
VASSt 1.85900.728000	Verminderung	€	8.000,00
VASSt 1.85910.728000	Verminderung	€	7.000,00
VASSt 1.85920.728000	Verminderung	€	6.000,00
VASSt 1.85930.728000	Verminderung	€	4.100,00
VASSt 1.85940.728000	Verminderung	€	6.800,00
VASSt 1.85970.728000	Verminderung	€	18.100,00
VASSt 1.85970.710000	Erhöhung	€	49.600,00
VASSt 1.85990.640000	Erhöhung	€	67.900,00"

Der Sachbearbeiter

Mag. Christoph Baumgärtner, MSc

Der Abteilungsvorstand

Mag. Patrick Pfeifenberger

Elektronisch gefertigt

Gesehen:

Die Stadträtin:

Andrea Brandner

Beilage:

Beilage A

Beilage B

Beilage C

Beilage D - nicht öffentlich



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>