
«Alterswohnen mit Dienstleistungen» – vertragsrechtliche Qualifikation

Beim sogenannten «Alterswohnen» bzw. «Alterswohnen mit Dienstleistungen» handelt es sich um einen Innominatkontrakt bestehend aus einem Miet- und einem Dienstleistungsvertrag. Da der Regelungsschwerpunkt bei der Vermietung des Wohnraums liegt, gelangen auf den gesamten Vertragskomplex die mietrechtlichen Regelungen zur Anwendung. Entsprechend kann weder der Dienstleistungsvertrag separat aufgelöst werden noch ist dieser ein nichtiges Koppelungsgeschäft im Sinne von Artikel 254 OR (E. 6).

Qualification contractuelle du «logement pour personnes âgées avec prestations de services»

Le «logement pour personnes âgées» avec ou sans «prestations de services» constitue un contrat innommé composé d'un bail et d'un contrat de prestations de services. Comme l'essentiel de la réglementation porte sur la location du logement, les règles du droit du bail s'appliquent à l'ensemble du contrat. Par conséquent, le contrat de prestations de services ne peut pas être résilié séparément et n'est pas non plus une transaction couplée nulle au sens de l'article 254 CO (consid. 6).

Qualifica contrattuale delle «Residenze per anziani con prestazione di servizi»

Nel caso delle residenze per anziani con o senza «offerta di servizi» si stipula un cosiddetto contratto innominato costituito da un contratto di locazione e da un contratto per la prestazione di servizi. Poiché il punto cardine del contratto riguarda la locazione dell'alloggio, il diritto di locazione si applica all'intero contratto. Non è quindi possibile né disdire il contratto di prestazioni separatamente né considerarlo un negozio abbinato nullo ai sensi dell'articolo 254 CO (consid. 6).

Sachverhalt

A. [Mieter/Kläger] und die C. AG [Vermieterin/Beklagte] haben im Januar 2018 einen Mietvertrag für eine 1-Zimmerwohnung abgeschlossen. Darin wurde namentlich festgehalten, dass das Mietverhältnis unbefristet ist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf ein Monatsende schriftlich gekündigt werden kann, erstmals auf 31. Juli 2018. Neben diversen weiteren Bestimmungen ist schliesslich folgendes festgehalten:

«a) Das Angebot «Wohnen mit Dienstleistungen» regeln zwei gesonderte Verträge:

- Mietvertrag
- Dienstleistungsvertrag

...

b) Jeder Vertrag regelt gesondert die Leistungen und den Preis dafür nach seinem Titel. Entsprechend ist der Preis der Gegenwert für die gebotene Leistung:

- Zurverfügungstellung des Mietraumes
- Dienstleistungen inkl. Verpflegung

...

e) Der Preis für die Dienstleistungen ist aus dem Dienstleistungsvertrag ersichtlich.

...

g) Grundsätzlich sind für das Angebot «Wohnen mit Dienstleistungen» der Gesamtpreis für beide Leistungspakete gleichzeitig zur Zahlung fällig. Wird nicht der Totalbetrag für beide Leistungspakete bezahlt, so ist die Verwendung der Zahlung ausdrücklich zu bezeichnen. Fehlt bei einem Teilbetrag der Verwendungszweck, so kann der Vermieter bzw. der Leistungserbringer alleine [...]

Schliesslich ist zuunterst, vor den Unterschriften festgehalten: «Die Vertragsparteien schliessen somit gleichzeitig den Mietvertrag und Dienstleistungsvertrag ab.»»

Gleichentags haben die Parteien einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in welchem festgehalten ist, dass das Dienstleistungsverhältnis unbefristet ist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf ein Monatsende schriftlich gekündigt werden kann; erstmals auf 31. Juli 2018. Unter Ziff. 2 des Dienstleistungsvertrages sind nebst einer einmaligen pauschalen Dossierbearbeitungsgebühr weitere Leistungen, wie beispielsweise Mittagessen, Betreuung, Beratung, 24-Std. Notrufsystem, gratis Festnetztelefonie sowie kostenlose Nutzung Waschmaschine und Tumbler aufgeführt.

Aufgrund diverser Vorkommnisse kündigte der Kläger telefonisch am 3. März 2018 den Dienstleistungsvertrag mit sofortiger Wirkung per 1. März 2018 in Anwendung

der auftragrechtlichen Bestimmung Art. 404 Abs. 1 OR. Am 25. Februar 2019 reichte der Kläger, nach gescheitertem Schlichtungsversuch, die Klage beim Regionalgericht Oberland ein und begehrte im Wesentlichen die Feststellung, dass der mit dem Mietvertrag angeblich verbundene Dienstleistungsvertrag als unzulässiges Koppelungsgeschäft i.S.v. Art. 254 OR nichtig sei und der Mietvertrag [...] weiter bestehe, eventualiter die Feststellung der gültigen Kündigung des Dienstleistungsvertrages mit Wirkung per 1. März 2018 aufgrund Art. 404 Abs. 1 OR.

Aus den Erwägungen

...

4. Beweiswürdigung

Die Parteien haben unbestrittenermassen im Januar 2018 einen Miet- sowie einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Uneins sind sich die Parteien darüber, wie sich die rechtliche Qualifikation dieser Verträge darstellt. Der Kläger bringt vor, es handle sich um zwei separate Verträge, die je nach ihrer eigenen rechtlichen Qualifikation zu kündigen resp. aufzulösen seien, d.h. für den Mietvertrag gelte Mietrecht und für den Dienstleistungsvertrag gelte Auftragsrecht. Der Dienstleistungsvertrag sei daher jederzeit nach Art. 404 OR auflösbar, was er telefonisch am 3. März 2018 und schriftlich am 28. April 2018 je per 1. März 2018 getan habe. Die Beklagte bringt hingegen vor, es handle sich beim Miet- und Dienstleistungsvertrag um eine Einheit, für welche gesamthaft Mietrecht anzuwenden sei und die Kündigung nur schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich sei, welche der Kläger – da er die schriftliche Kündigung des Mietvertrags vom 28. April 2018 per 31. Juli 2018 mit Schreiben vom 15. Juni 2018 widerrufen habe - nicht ausgesprochen habe. Der Kläger beruft sich bei seiner Begründung einerseits darauf, dass zwei Verträge abgeschlossen worden seien, weshalb diese auch einzeln aufzulösen seien. Andererseits verweist der Kläger auf den Wortlaut des Mietvertrags, welcher von «zwei gesonderte Verträge» und «Jeder Vertrag regelt gesondert die Leistungen und den Preis dafür nach seinem Titel.» spricht. Die Beklagte hält dagegen, dass sie «Wohnen mit Dienstleistungen» anbieten würde und nicht einfach Wohnungen vermiete. Der Wortlaut des Mietvertrags halte auch klar fest: «Die Vertragsparteien schliessen somit gleichzeitig den Mietvertrag und Dienstleistungsvertrag ab.» Es sei zwar korrekt, dass die Leistungen - Zurverfügungstellung des Mietraums und

Dienstleistungen inkl. Verpflegung - in zwei Verträgen geregelt sei, jedoch seien diese nur zusammen gültig, was auch die gleichlautenden Kündigungsmöglichkeiten und -fristen zeigen würden. [...]

Aus den Beweismitteln sowie aus den Aussagen der Parteien [...] anlässlich der Hauptverhandlung schliesst das Gericht das Folgende:

Der Miet- als auch der Dienstleistungsvertrag wurden unbestrittenermassen am 09.01.2018 zwischen den Parteien abgeschlossen. Der Kläger zog anfangs Februar 2018 in [...] ein und bezog seine Mahlzeiten gemäss Dienstleistungsvertrag im Restaurant [...]. Seit März 2018 bezog der Kläger keine Mahlzeiten mehr, da er der Auffassung ist, den Dienstleistungsvertrag rechtsgenüchlich gekündigt zu haben. Der Dienstleistungsvertrag enthält jedoch nebst der Verpflegung weitere Positionen, welche zum einen nicht mit den im Mietvertrag enthaltenen Nebenkosten identisch sind, sondern den persönlichen Bedarf [...] des Klägers betreffen und zum anderen der Kläger diese Dienstleistungen auch nach seiner behaupteten Kündigung des Dienstleistungsvertrags weiterhin bezogen hat [...]. Der Mietvertrag wurde vom Kläger nicht gekündigt, resp. er hat sein Kündigungsschreiben zurückgezogen, womit dieses keine Wirkung entfalten konnte. Es gilt somit zu prüfen, ob es sich beim Miet- und Dienstleistungsvertrag um eine Einheit handelt, die nur gemeinsam aufgelöst werden kann und wenn ja, wie dieses Konstrukt rechtlich zu qualifizieren ist und welche Regelungen, insbesondere für die Auflösung, zur Anwendung gelangen.

B. Rechtliche Würdigung

1. Allgemeines

Im Zentrum steht die Frage nach der rechtlichen Qualifikation des Vertragskonstrukts «Miet- und Dienstleistungsvertrag vom 09.01.2018». Vorliegend bietet die Beklagte [...] «Wohnen mit Dienstleistungen» an, wie sie in ihrer Stellungnahme, anlässlich der Hauptverhandlung darlegt und wie es auch aus dem Internetauftritt der Beklagten ersichtlich ist. Es stellt sich somit die Frage, ob es sich [...] vorliegend um ein Altersheim handelt, das mit seinen Bewohnern seinen sog. Heimvertrag schliesst.

2. Heimvertrag

In der juristischen Literatur werden die Verträge, welche den Aufenthalt in Alters und Pflegeheimen regeln einheitlich als Heim-; Betreuungs-; Pensions- oder Pflegeverträge bezeichnet (vgl. dazu: PETER BREITSCHMID, (Mieter-) Schutz von Alters- und Pflegeheimbewohnerinnen, in: Pflgerecht 2016 S. 24 - 26; PETER BREITSCHMID, DANIEL STECK, CAROLINE WITTWER, Der Heimvertrag, in: FamPra.ch 2009,

S. 867 - 897; SANDRA HOTZ, Der Betreuungsvertrag, in: FamPra.ch 2016, S. 815 - 873). Bei den sogenannten Heimverträgen handelt es sich um Innominatkontrakte, die sich aus Elementen verschiedener Vertragstypen, wie Miete, Auftrag, Werkvertrag, aber auch Kaufvertrag, zusammensetzen können. Bei den Heimverträgen treten jedoch die mietrechtlichen Elemente gegenüber auftragsrechtlichen und kaufrechtlichen in den Hintergrund; wobei es sich bei den mietrechtlichen Elementen um typenfremde Nebenleistungen handelt (statt vieler: BREITSCHMID/STECK/WITTWER, a.a.O., S. 885). Was die Auflösung des Heimvertrags betrifft, so finden die Regelungen gemäss Auftragsrecht, d.h. Art. 404 OR Anwendung (BREITSCHMID/STECK/WITTWER, a.a.O., S. 888). Dies wird damit begründet, dass das Schwergewicht des Heimvertrags bei der Pflege und Betreuung der Bewohner liegt und die Hauptleistung somit auftragsrechtlicher Natur ist; wobei die Beendigung des Heimvertrags bezüglich aller Komponenten nach einheitlichen Regelungen erfolgt (BREITSCHMID/STECK/WITTWER, a.a.O., S. 888). Im vorliegenden Fall bietet die Beklagte nicht die Leistungen eines klassischen Alters- und Pflegeheims mit stationärer Rund-um-die-Uhr-Betreuung und -pflege sowie Vollverköstigung an, sondern es handelt sich beim Angebot der Beklagten um ein «Wohnen mit Dienstleistungen» und somit um ein «gewöhnliches Alterswohnen». Entsprechend ist die rechtliche Qualifikation des Alterswohnens zu betrachten.

3. Alterswohnen

Beim Alterswohnen handelt es sich um spezifisch (insbesondere rollstuhlgängig, Alarntaster o.ä.) eingerichtete Wohnungen, meist in räumlicher Nähe zu Heimen, von welchen ergänzende Dienstleistungen (Reinigung, Wäsche, Verpflegung) bezogen werden können (BREITSCHMID/STECK/WITTWER, a.a.O., S. 884). Beim Alterswohnen stehen meist mietvertragliche Komponenten im Vordergrund und es ist von normalen, den Bestimmungen des Obligationenrechts unterliegenden Mietverträgen auszugehen, insbesondere da die Schutzbedürftigkeit der altersbedingt weniger mobilen Bewohnerschaft ausgeprägt ist (BREITSCHMID/STECK/WITTWER, a.a.O., S. 884).

Auch das Alterswohnen besteht aus Elementen verschiedener Vertragstypen, weshalb es sich auch dabei um einen Innominatkontrakt handelt (vgl. auch; IRENE BIBER, Die Anwendung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen auf gemischte Verträge, in: mp 2014, S. 1 - 31; RAYMOND BISANG, Fragen im Zusammenhang mit gemischten Verträgen mit mietrechtlichem Einschlag, in: mp 2010 S. 235 - 256). Die Innominatkontrakte werden in der Lehre im Wesentlichen in gemischte und zusammengesetzte Verträge unterteilt.

Unter den gemischten Verträgen versteht man einen einheitlichen Vertrag, in welchem Elemente verschiedener Vertragstypen kombiniert werden, und zwar so, dass sie in ihrer Verbindung miteinander als zusammengehörend geschuldet werden (BISANG, a.a.O., S. 238). Bei den zusammengesetzten Verträgen hingegen, sind mehrere einheitliche und damit an sich selbständige Verträge in einer Weise verknüpft, dass sie sich wie Leistung und Gegenleistung gegenüberstehen (BISANG, a.a.O., S. 239). In der Praxis erweist sich diese Unterscheidung von untergeordneter Bedeutung, da für beide Kategorien dieselben Kriterien zur Anwendung gelangen (BISANG, a.a.O., S. 239).

An dieser Stelle wird auf den Bundesgerichtsentscheid BGE 118 II 157 E. 3a hingewiesen, in welchem Folgendes festgehalten wurde: «Bei aus verschiedenen Einzelverträgen zusammengesetzten Vertragskomplexen und bei gemischten Verträgen, die neben miet- oder pachtrechtlichen auch andere Elemente enthalten, ist nach der Rechtsprechung auf den Regelungsschwerpunkt abzustellen.

Demgemäss ist die Anwendung der miet- und pachtrechtlichen Vorschriften über die Vertragsbeendigung ausgeschlossen, wenn die Überlassung des Miet- bzw. Pachtobjektes bloss als untergeordnete Nebenabrede erscheint, die Rechtsbeziehungen der Parteien mithin schwergewichtig durch andere Vertragsbestandteile geprägt werden.

In jedem Einzelfall ist daher, ausgehend von der Interessenlage der Parteien, wie sie in der von ihnen getroffenen vertraglichen Regelung zum Ausdruck gelangt, zu prüfen, welche Bedeutung den einzelnen Vertragsbestandteilen im Hinblick auf die Gestaltung der Gesamtrechtslage zukommt.»

Wie bereits festgehalten, handelt es sich beim Angebot [der Beklagten] nicht um einen klassischen Heimvertrag, sondern um Alterswohnen. Nicht nur die Bezeichnung «Wohnen mit Dienstleistungen» und deren Ausgestaltung im Mietvertrag (dreiseitiges Dokument in doppelspaltiger Darstellung - wohingegen der Dienstleistungsvertrag lediglich knapp zweiseitig ist) lassen den Schluss zu, dass der Schwerpunkt des Vertragskomplexes auf den mietrechtlichen Regelungen liegt, sondern auch die Tatsache, dass die angebotenen Dienstleistungen im Vergleich zu einem Heimvertrag eine untergeordnete Bedeutung aufweisen. Entsprechend liegt der Regelungsschwerpunkt bei der Vermietung der Wohnung, womit es sich um einen Mietvertrag mit typenfremder Nebenleistung handelt (wohingegen der klassische Heimvertrag ein Vertrag mit typenfremder Hauptleistung darstellt, vgl. BISANG, a.a.O., S. 249).

4. Vertragsauslegung

Nichts anderes ergibt sich bei der Auslegung der Verträge resp. des Vertragskomplexes (vgl. zum Ganzen: CLAIRE HUGUENIN, Obligationenrecht, 2. Auflage, N 273 ff.):

Der Kläger ist der Auffassung, dass die Verträge alleine nach dem Wortlaut auszulegen sind. Dies ist jedoch nicht zutreffend (vgl. Eindeutigkeitsregel, Sens-Clair-Doktorin; z.B. Pra 91 (2002) Nr. 22 E.1 b), wonach nur auf Interpretationsmethoden zurückgegriffen werden sollte, wenn der Wortlaut des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages Zweifel aufkommen lässt oder unklar ist. [...] Aus Art. 18 Abs. 1 OR geht hervor, dass selbst der Sinn eines klaren Wortlauts nicht zwangsläufig massgebend ist und dass die reine Auslegung nach dem Wortlaut im Gegenteil gesetzeswidrig ist.). Die Lehre und Rechtsprechung haben Auslegungsregeln definiert, wobei zwischen der sog. subjektiven Auslegung, nämlich dem wirklichen Willen (Art. 18 OR) und der objektivierten Auslegung der Willenserklärungen nach dem Vertrauensprinzip unterschieden wird. Dies bedeutet, dass primär der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien massgebend ist (Art. 18 Abs. 1 OR). Stimmt dieser bei den Parteien überein und ist er feststellbar, bildet er den Vertragsinhalt. Divergiert jedoch der Wille der Parteien bzgl. Nebenpunkten oder ist er nicht feststellbar, kommt das Vertrauensprinzip im Sinne der objektivierten Auslegung zur Anwendung. Bei der objektivierten Auslegung muss der Richter «die Erklärungen und das Verhalten nach der Vertrauensstheorie auslegen, indem er danach forscht, wie eine Erklärung oder eine Verhaltensweise unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände in gutem Glauben verstanden werden konnte» (BGE 131 III 606 = Pra 95 (2006), Nr. 80, E. 4.1). Als Zeitpunkt ist von der Situation der Parteien zur Zeit des Vertragsverschlusses (sog. Auslegung ex tunc) auszugehen. Anzumerken ist des Weiteren, dass bei Widersprüchen innerhalb des Vertrags derjenigen Bestimmung der Vorzug zu geben ist, die den Vertrag am ehesten zu einem sinnvollen Ganzen macht. Dies heisst, dass bei der Auslegung „stets der Gesamtzusammenhang im Auge zu behalten ist, d.h. die einzelnen Bestimmungen eines Vertrages oder die Äusserungen einer Vertragspartei dürfen nicht von ihrem Kontext losgelöst werden, sondern sind aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen (BGE 123 III 165, E. 3a). Dass die Auslegung sodann gesetzeskonform zu erfolgen hat, versteht sich von selbst.

Im vorliegenden Fall kann nicht eruiert werden, ob der Kläger bereits beim Vertragsabschluss der Auffassung gewesen ist, dass der Mietvertrag auch ohne den Dienstleistungsvertrag Bestand haben kann. Zumindest mittlerweile gibt er an, dieser Auffassung gewesen zu sein. Es ist somit davon auszugehen, dass die Parteien diesbezüglich keinen

übereinstimmenden inneren Willen gehabt haben. Im Anschluss an diese subjektive Auslegung ist das Vertrauensprinzip im Sinne der objektivierten Auslegung anzuwenden. Als Auslegungsmittel kommen neben dem Wortlaut des Vertrages, das Verhalten vor Vertragsabschluss, die Begleitumstände, die Interessenlage der Parteien, das Verhalten nach Vertragsabschluss sowie die Verkehrsübung ergänzend zur Anwendung. Wie bereits ausgeführt, kann nicht allein auf den Wortlaut abgestellt werden, er hat jedoch Vorrang vor den übrigen Auslegungsmitteln resp. steht am Beginn. Dies bedeutet: Auch dort, wo «der Wortlaut für sich allein einen klaren Sinn hat, bedarf dieser bei der Anwendung des Vertrauensgrundsatzes der Überprüfung aufgrund aller Umstände des Vertragsschlusses (BGer 4C.94/2000 vom 20.07.2000, E 2c).»

Zur Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass es sich [...] um «Wohnen mit Dienstleistungen» handelt und nicht etwa um eine reguläre Miete. Dem Kläger musste somit bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses klar sein, dass es sich hier um ein betreutes Wohnen handelt und gewisse Dienstleistungen bezogen werden müssen. [...] Abgesehen davon, enthält - um auf den Wortlaut des Vertrages zurückzukommen - der Vertrag nicht explizit die Bestimmung, dass der Mietvertrag ohne den Dienstleistungsvertrag bestehen könne. Betrachtet man hingegen die Leistungen, welche im Mietzins enthalten sind (Mietzins für Mietobjekt, Nebenkosten, d.h. Kehrrichtabfuhrgebühren, Strom allgemein, Heizungs- und Warmwasserkosten, Wasser- /Abwassergebühr, Hauswartung und Treppenhausreinigung, Liftunterhalt und Betrieb), so fällt auf, dass darin keine über eine normale Miete hinausgehenden Nebenleistungen angeboten werden. Es braucht somit für ein Wohnen mit Dienstleistungen einen weiteren Vertrag, der die «Dienstleistungen» regelt. Es kann somit zusammenfassend festgehalten werden, dass auch die Vertragsauslegung zum Ergebnis führt, dass vorliegend ein Innominatkontrakt vorliegt.

5. Prüfung der einzelnen Rechtsbegehren

Ausgehend von den obgenannten Ausführungen sind die Rechtsbegehren des Klägers zu prüfen.

In Rechtsbegehren Nr. 1 beantragt der Kläger die Feststellung der rechtsgenügelichen Kündigung resp. Auflösung gemäss Art. 404 Abs. 1 OR des Dienstleistungsvertrages per 1. März 2018. Hier ist festzuhalten, dass - wie oben ausgeführt - der Dienstleistungsvertrag Teil des Vertragskomplexes «Alterswohnen» darstellt und nicht separat - ohne gleichzeitige formrichtige Kündigung des Mietvertrages - aufgelöst werden kann. Für den gesamten Vertragskom-

plex gelangen die Regelungen des Mietrechts zur Anwendung, weshalb eine rechtsgenügeliche Kündigung schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu erfolgen hat. Die erste Kündigung des Dienstleistungsvertrages durch den Kläger erfolgte telefonisch, weshalb sie nicht den Formvorschriften von Art. 266I OR entsprach und somit nicht gültig resp. rechtsgenügelich war. Seine zweite Kündigung erfolgte sodann zwar schriftlich am 28. April 2018 jedoch rückwirkend per 1. März 2018 und somit ohne Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Art. 266c OR, weshalb auch diese Kündigung nicht rechtsgenügelich war. Wie der Kläger selbst ausführt, hat er andererseits bei seinen Kündigungsversuchen jeweils nur den Dienstleistungsvertrag - ohne gleichzeitige Kündigung des Mietvertrages - auflösen wollen. Entsprechend liegt keine rechtsgenügeliche Kündigung des Dienstleistungsvertrages (da rechtlich nicht zulässig) und auch keine rechtsgenügeliche Kündigung des gesamten Vertragskomplexes (inkl. Miete der Räumlichkeiten) vor. Das Rechtsbegehren ist somit abzuweisen.

Rechtsbegehren Nr. 2 stellt ein Eventualantrag zu Rechtsbegehren Nr. 1 dar und verlangt die Feststellung, dass der mit dem Mietvertrag angeblich verbundene mietrechtsfremde Dienstleistungsvertrag als unzulässiges Koppelungsgeschäft im Sinne von Art. 254 OR nichtig sei. Betreffend Koppelungsgeschäfte ist vorab festzuhalten, dass diese lediglich unzulässig sind, wenn die darin dem Mieter auferlegte Verpflichtung nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. Beim hier in Frage stehenden Dienstleistungsvertrag handelt es sich jedoch gerade um mit der Wohnnutzung, insbesondere mit der Nutzung von Alterswohnungen, zusammenhängende Aspekte wie Notrufsystem, Brandmeldeanlage, persönlicher Stromverbrauch etc., weshalb es sich nicht um ein unzulässiges Koppelungsgeschäft handelt. Die Sichtweise des Klägers greift jedoch so oder anders zu kurz, da es durchaus auch gültige zusammengesetzte Verträge (auch gekoppelte Verträge genannt, siehe BISANG, a.a.O., S. 239) respektive gemischte Verträge gibt, welche nicht nichtig sind. Dabei sei auf den zuvor zitierten BGE 118 II 157 E. 3a verwiesen, welcher einen solchen zusammengesetzten Vertragskomplex betrifft. Insofern kann festgehalten werden, dass der gesamte Vertragskomplex «Alterswohnen» mangels rechtsgenügelicher Kündigung weiterhin Gültigkeit hat und der darin enthaltene Dienstleistungsvertrag kein nichtiges Koppelungsgeschäft gemäss Art. 254 OR darstellt. Rechtsbegehren Nr. 2 des Klägers ist abzuweisen.

...

6. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich beim Vertragskomplex «Alterswohnen» bestehend aus dem Miet- und Dienstleistungsvertrag vom 09.01.2018 um einen Innominatkontrakt handelt. Der Vertragskomplex regelt ein sog. «Alterswohnen», bei welchem nebst der Zurverfügungstellung weitere Dienstleistungen angeboten werden. Die in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträge resp. der Vertragskomplex unterliegt einheitlichen Regelungen, wobei aufgrund des Regelungsschwerpunkts bei der Vermietung des Wohnraums auf den gesamten Komplex die mietrechtlichen Regelungen zur Anwendung gelangen. Entsprechend konnte der Kläger weder den Dienstleistungsvertrag separat auflösen, noch ist dieser ein nichtiges Koppelungsgeschäft (Rechtsbegehren Nrn. 1 und 2). [...]

Entscheid des Regionalgerichts Oberland (BE) vom 10. Oktober 2019 (CIV 19 534)
