

Anhang 10 zum Milchkaufvertrag vom

Mietvertrag für Käsereien

zwischen

(in der Folge Verkäuferin)

und

(in der Folge Milchkäufer)
und Ehegatte/Partner

1. Mietobjekt

Die Parteien des vorliegenden Mietvertrages haben einen Milchkaufvertrag abgeschlossen (die Verkäuferin als Vertreterin der Milchproduzenten). Zu dessen Ausübung überlässt die Verkäuferin dem Milchkäufer folgendes Mietobjekt

- Käserei mit Wohnung
- Schweinestall
- Garage
- Nebenräume - Bezeichnung

(zutreffendes ankreuzen)

Adresse der Liegenschaft

PLZ, Ortschaft

2. Mietbeginn, Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag beginnt am 12.00 Uhr und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Kündigungsfrist: 6 Monate je auf 30. Juni oder 31. Dezember, erstmals per.....

Die Auflösung des Milchkaufvertrages hat in der Regel - anderweitige schriftliche Vereinbarungen vorbehalten - auch die Auflösung des vorliegenden Mietvertrages zur Folge. Eine Erstreckung des Mietvertrages ist ausgeschlossen. Sollte eine solche wider Erwarten trotzdem gewährt werden, so bezieht sie sich nur auf die Familienwohnungen und hat in keinem Fall Auswirkungen auf den Milchkauf und die übrigen Gebäudeteile (Käserei etc.).

Eine Verrechnung von Forderungen aus dem Milchkaufvertrag mit der Mietzinsforderung ist ausgeschlossen.

3. Mietzins

Der Milchkäufer entrichtet für die sachgemässe Benützung der Käserei mit Wohnung, Garten, Hofstatt und allfälligen zusätzlichen Gebäuden sowie vorhandenem Inventar und Einrichtungen einen

Käsereizins von Fr. pro 100 Kilo eingelieferte Milch und Jahr.

Käsereizins von pauschal Fr./Jahr.

Der Käsereizins ist monatlich zu entrichten. Der Mietzins basiert auf dem Hypothekarzinzssatz von % der Kantonalbank für 1. Hypotheken.

Für die Miete des Schweinestalles beträgt der Mietzins Fr. pro Jahr. Er ist monatlich je per zu entrichten. Der Mietzins basiert auf dem Hypothekarzinzssatz von % der Kantonalbank für 1. Hypotheken.

Für Milch, die ausserhalb des Kontingents der Verkäuferin von Dritten geliefert wird, wird von Fall zu Fall ein separater Käsereizins festgelegt. Der Milchkäufer ist verpflichtet, die Verkäuferin auf jeden Fall vorgängig zu informieren.

4. Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten wie zum Beispiel Energie-, Wasser-, Abwasserkosten, Kehrtafelabfuhr, etc. gehen vollumfänglich zulasten des Milchkäufers und sind von diesem direkt zu begleichen. Dasselbe gilt auch, wenn diese Kosten allenfalls bei der Verkäuferin erhoben würden. Die Anschlusskosten an Abwasserreinigungsanlagen sind Sache der Verkäuferin.

5. Übergabe

Die Verkäuferin übergibt die Mietsache in gebrauchsfähigem, betriebsbereitem und gereinigtem Zustand.

Die Erstellung eines Übergabeprotokolls wird empfohlen. Ansonsten sind Mängel innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich mitzuteilen. Nicht gemeldete Mängel gelten als nicht vorhanden. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel, welche innerhalb des ersten Milchjahres erkannt werden. Sie sind der Verkäuferin innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in Ordnung.

6. Ersatz von Mobilien / Betriebseinrichtungen

Über das gesamte Betriebsmobiliar, welches in der Miete eingeschlossen ist, wird bei der Übernahme ein von beiden Parteien unterzeichnetes Inventar erstellt. Ersatzbeschaffungen und Investitionen sind vorgängig mit der Verkäuferin abzusprechen. Der Milchkäufer hat bei Vertragsauflösung nur Anspruch auf Entschädigung für von ihm getätigte Investitionen, wenn dies schriftlich vereinbart wurde.

7. Gebrauch und Nutzung der Mietsache

Der Milchkäufer hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er verpflichtet sich, die Mietsache zu keinem anderen als dem gemäss Milchkaufvertrag vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. Der Milchkäufer haftet für Schäden, die durch vertragswidrigen Gebrauch entstehen.

8. Bauliche Veränderungen durch den Milchkäufer

Der Milchkäufer darf bauliche, technische und andere Änderungen oder Verbesserungen irgendwelcher Art im oder am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin vornehmen. Einzelheiten werden in einem separaten Vertrag geregelt. Bei Widerhandlung hat der Milchkäufer das Mietobjekt auf erstes Verlangen der Verkäuferin auf eigene Kosten wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Zusätzlich wird er für allfällige Schäden, die der Verkäuferin durch die baulichen Veränderungen entstanden sind, ersatzpflichtig.

9. Unterhaltspflicht der Verkäuferin

Hauptreparaturen an Gebäuden und Einrichtungen gehen zu Lasten der Verkäuferin (Eigentümer). Eintretene Mängel sind vom Milchkäufer der Verkäuferin sofort zu melden. Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfälle) ist der Milchkäufer gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für die Folgeschäden.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Mietsache baulich und technisch so zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Qualitätssicherung für gewerbliche Käsereien erfüllt werden können.

10. Unterhaltspflicht des Milchkäufers

Dem Milchkäufer obliegen die kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen. Er hat die für die Instandhaltung notwendigen Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten soweit erforderlich durchzuführen. Kleine Reparaturen an Gebäuden und Einrichtungen gehen zu Lasten des Milchkäufers.

Als kleine Reparaturen gelten namentlich:

- ◆ Reparaturen an Türen, Schlössern, Fensterscheiben, elektr. Schalter, Steckdosen, Sicherungen, Lampen und Abdeckungen, Gurten, Bändern und Wasserhahnen, Ersatz von Dichtungen, Halterungen und kleinen Einzelteilen bis zum Betrag von Fr. im Einzelfall.
- ◆ Das Russen der Feuerungseinrichtung, Entstopfen von Abläufen und Entkalken von Boilern und das Weisseln oder Streichen von Fabrikations- und Lagerräumen sowie des Schweinestalls.
- ◆ Unterhalt von Bepflanzungen, Reinigen von Balkonen, Terrassen und Wasserabläufen.

Kleinreparaturen sowie Reparaturen und Servicearbeiten an Gebäudeteilen und Einrichtungen, die dem Milchkäufer gehören, gehen zu dessen Lasten.

Für Schäden an Abwasserleitungen und Folgeeinrichtungen (ARA), Feuerungsanlagen und anderen betrieblichen Einrichtungen und Anlagen, welche aus unsachgemässer Bedienung entstehen, haftet der Milchkäufer.

11. Haftung und Versicherung

Für sämtliche Schäden, welche durch die in den Mieträumen stattfindenden Tätigkeiten entstehen, haftet der Milchkäufer vollumfänglich. Er ist verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Emissionen und dem Schutz der Mietsache vor Schäden dienen. Umweltgefährdende Stoffe sind sachgerecht zu entsorgen. Für von ihm verursachte unzulässige Depo-nien/Altlasten auf dem Grundstück des Mietobjekts haftet der Milchkäufer. Der Milchkäufer stellt die Verkäuferin vor allfälligen Forderungen Dritter, die sich aus den Tätigkeiten des Milchkäufers ergeben, frei.

Er schliesst zu diesem Zweck auch die entsprechenden Versicherungen ab (Betriebs- und/oder Produkt haftpflicht) und übergibt der Verkäuferin eine Kopie dieser Policen.

Es ist Sache des Milchkäufers sämtliche Mobilien, Hausrat, Waren, Rohmaterialien, Produkte, Futtermittel und Tiere zu versichern (z.B. Verderb der Waren durch Ausfall der Kühleinrichtungen, Einbruch/Diebstahl, Feuer-/Wasser-/Elementarschäden, Glasbruch etc.).

Die Verkäuferin versichert die Liegenschaften, die festen Betriebseinrichtungen und Mobilien, die ihr gehören, gegen die Folgen von Feuer und Wasser (Gebäudeversicherung).

12. Zutrittsrecht

Die Verkäuferin hat nach Vereinbarung mit dem Milchkäufer jederzeit das Recht, die Mieträume zu besichtigen, Zum Zweck der Neuvermietung hat die Verkäuferin unter 72-stündiger Voranzeige das Recht, die Räumlichkeiten zu besichtigen. Bei Abwesenheit des Milchkäufers sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. In Notfällen, insbesondere zur Wahrung der Eigentumsrechte und zur Abwendung von Schäden, ist die Verkäuferin jederzeit berechtigt, das Mietobjekt zu betreten.

13. Schlüssel

Dem Milchkäufer werden sämtliche Schlüssel zum Objekt übergeben. Es wird ein separates Verzeichnis darüber erstellt. Fehlen bei der Beendigung des Mietvertrages Schlüssel, so werden diese, falls nötig inkl. Erstellung einer neuen Schliessanlage, dem Milchkäufer in Rechnung gestellt.

14. Kündigung

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist mit Einschreibebrief auf dem amtlichen Formular zu erfolgen. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist dem Kündigungsempfänger zugestellt worden ist. Es empfiehlt sich deshalb, die Kündigung bis zum 20. des entsprechenden Monats der Post zu übergeben. Bei Ehepartnern ist die Kündigung beiden Partnern zuzustellen.

Wünscht der Milchkäufer das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so hat er dies der Verkäuferin schriftlich bekanntzugeben. Er haftet bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Mieterpflichten.

15. Rückgabe der Mietsache

Der Milchkäufer hat die Mietsache in gutem Zustand, vollständig geräumt und gereinigt, mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag der Beendigung der Mietsache zurückzugeben. Die Verkäuferin räumt dem Milchkäufer das Recht ein, nach Vereinbarung mit dem Nachmieter bis max. 3 Monate über die Beendigung des Mietvertrags hinaus, die Käse in den Kellern zu lagern und zu pflegen.

Soweit im Zeitpunkt der Rückgabe die Räumung bzw. Reinigung nicht vollständig erfolgt ist, lässt die Verkäuferin die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Milchkäufers vornehmen.

Der Milchkäufer wird vollumfänglich ersatzpflichtig, falls die Verkäuferin aus Gründen, die der Milchkäufer zu vertreten hat, das Mietobjekt nicht rechtzeitig einem Mietnachfolger übergeben kann. Mängel und Schäden, für die die Verkäuferin den Milchkäufer haftbar machen will, sind bei Rückgabe des Mietobjektes in einem Protokoll festzuhalten. Verweigert der Milchkäufer seine Mitwirkung, kann die Verkäuferin einen amtlichen Befund auf Kosten des Milchkäufers aufnehmen lassen.

16. Untermiete

Der Milchkäufer kann das Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin ganz oder teilweise untervermieten (ledige Angestellte, die einzelne Zimmer bewohnen, sind zum Vornherein bewilligt). Der Milchkäufer haftet der Verkäuferin für die vertragsmässige Erfüllung des Mietverhältnisses. Die Verkäuferin kann den Untermieter auch unmittelbar dazu anhalten.

Für Untermiete gilt im übrigen Art. 262 des Schweizerischen Obligationenrechtes.

17. Besondere Vereinbarungen

Der Milchkäufer verpflichtet sich, der Verkäuferin Tatbestände, welche aufgrund des ab 1.01.1988 geltenden Eherechtes den vorliegenden Mietvertrag beeinflussen – namentlich Verheiratung, Auflösung der Ehe, Wegzug des Ehegatten, Zuzug des bisher auswärts wohnenden Ehegatten, Namensänderungen, z.B. Voranstellung des Frauennamens – unverzüglich schriftlich zu melden. Der Milchkäufer ist der Verkäuferin gegenüber haftbar für alle Schäden, welche aus unrichtiger, unvollständiger oder unterlassener Meldung entstehen können.

Wurde der vorliegende Mietvertrag mit mehr als einer Person abgeschlossen, so haften diese Personen solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag.

Der Milchkäufer sorgt auf eigene Kosten vor und während des Betriebes der Mietliegenschaft dafür, dass alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen vorliegen. Auf Wunsch der Verkäuferin hat er sich darüber auszuweisen. Bewilligungen, die die Käseiliegenschaft betreffen, sind Sache des Eigentümers. Liegen diese nicht oder nicht rechtzeitig vor, kann daraus keine Schadenshaftung abgeleitet werden.

Wird eine für den vorgesehenen Betrieb unerlässliche Bewilligung definitiv nicht erteilt, können beide Partner innert 30 Tagen nach Vorliegen des behördlichen Entscheids auf den nächsten Kündigungstermin von diesem Vertrag zurücktreten.

Eine Abtretung des Mietvertrags an Dritte setzt die schriftliche Zustimmung der Verkäuferin voraus.

18. Weitere Vereinbarungen

Nachfolgende Investitionen werden durch die Käuferin getätigt:

Bei Vertragsauflösung kommt folgende Regelung zur Anwendung:

19. Streitigkeiten

Einigungs- und Schiedsverfahren zwischen den Parteien:

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag, welche nicht direkt zwischen den Vertragsparteien geklärt werden können, kommt nachstehendes Verfahren zur Anwendung (Varianten zur Auswahl):

- Die Vertragsparteien suchen unter Beizug je eines Repräsentanten der Milchproduzenten- und der Milchkäufer-Organisation innerhalb eines Monats einvernehmliche Lösungen.
- Es wird eine Schiedskommission mit je zwei Vertretern der Vertragsparteien und eines neutralen Leiters gebildet. Kommt über die Person des Leiters keine Einigung zu Stande, so wird dieser vom zuständigen Bezirksgerichtspräsidenten des Rechtsdomizils der Verkäufer-Organisation bezeichnet.

Ort, Datum _____

Verkäuferin _____

Milchkäufer

Der Präsident: _____

Der Aktuar: _____

der mitunterzeichnende
Ehepartner/Partner