

2. Präambel

Das Ziel besteht darin, für die Vertragspartner im Rahmen der Marktsituation und der Umfeldentwicklung eine bestmögliche, rationelle Milchverarbeitung anzustreben und mit wertschöpfungsstarken Produkten zur Existenzsicherung der Vertragspartner beizutragen.

Die Vertragspartner orientieren sich gegenseitig frühzeitig über Veränderungen des Marktes, des Umfeldes und in ihren Unternehmen, damit das gegenseitige Vertrauensverhältnis erhalten bleibt und längerfristig gefördert wird.

Mit diesem Vertrag werden die Milchkaufbedingungen vertraglich festgehalten.

3. Vertragsgrundlagen

3.1 Allgemeine Grundlagen

Neben den allgemeinen Grundlagen des Obligationenrechts bilden die nachfolgenden Grundlagen die Basis für die Ausgestaltung des vorliegenden Vertrags:

- Milchprüfungsverordnung (MiPV)
- Verordnung des EVD über die Hygiene bei der Milchproduktion (VHyMP)
- Vereinbarung zur Ausgestaltung der Milchkaufverträge zwischen SMP, VMI und FROMARTE, mit Gültigkeit ab 1. Januar 2012
 - mit Anhang 1 Eckwerte Milchkauf
 - mit Anhang 2 Probenahme und Untersuchungen nach Inhaltsstoffen
 - mit Anhang 3 Branchenstandard Installation und Service von Melkanlagen
- Pflichtenhefte für Käse mit Ursprungsschutz
- Statuten, Reglemente und Leitfaden der guten Herstellungspraktiken von Sortenorganisationen

3.2 Spezifische Grundlagen

- ja Appenzeller Milchproduzenten bestätigen mit der Unterschrift zum vorliegenden Vertrag folgende Dokumente erhalten zu haben:
- Merkblatt über den Einsatz von Melkrobotern im Appenzeller Käse-Fabrikationsgebiet
 - Merkblatt über den Einsatz von Streptomycin in Obstplantagen
 - Allgemeinverfügung des Bundesamtes für Landwirtschaft über die Zulassung eines Pflanzenschutzmittels in besonderen Fällen
- ja Die Milchproduzenten bestätigen, mit der Unterschrift zum vorliegenden Vertrag, die Anforderungen an die Garantiemarke SUISSE GARANTIE einzuhalten.

4. Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist sämtliche Verkehrsmilch der Verkäufer, exkl. Milch und Milchprodukte, welche direkt ab Hof an Konsumenten verkauft wird. Über die direkt ab Hof verkauften Mengen, verständigen sich die Vertragsparteien.

Für das Kalenderjahrvereinbaren die Parteien eine Milchmenge von Total

kg

Das Total für das Kalenderjahr setzt sich aus den vereinbarten Lieferrechten in der Tabelle auf Seite 1 zusammen. Jede Veränderung des Lieferrechts ist dem Milchkäufer umgehend und unaufgefordert zu melden. Der Milchkäufer verpflichtet sich, im Kalenderjahr die innerhalb der Lieferrechte vereinbarte Milchmenge zu übernehmen.

Der Milchkäufer ist verpflichtet, sämtliche rechtzeitig angelieferte Milch abzunehmen, soweit nicht in diesem Vertrag eine Annahmesperre vorgesehen ist oder eine solche durch die Vollzugsbehörde verfügt wird.

Variante: (falls zutreffend ankreuzen)

Die Verkäufer verpflichten sich im Gegenzug zur Verwertung der Schotte zu den in Anhang 6 vereinbarten Konditionen.

Variante: (falls zutreffend ankreuzen)

Die Verkäufer verpflichten sich zur Verwertung der Schweinejauche zu den in Anhang 7 vereinbarten Konditionen.

5. Eigentumsübertragung

5.1 Erfüllungsort

Der Erfüllungsort ist (Varianten zur Auswahl):

- Rampe Verwerter (durch Milchlieferanten selber angeliefert)
- Eingang Sammelstelle (Sammelstelle durch Milchkäufer betrieben)
- Milchtank Hof (Abfuhr ab Hof)
- Sammelplatz (Abfuhr ab Sammelplatz)
-

5.2 Ablieferungszeitpunkt

Der Zeitpunkt der Anlieferung oder Abfuhr ist:

Sommer:	morgens von	.....	Uhr bis	.....	Uhr
	abends von	.....	Uhr bis	.....	Uhr
Winter:	morgens von	.....	Uhr bis	.....	Uhr
	abends von	.....	Uhr bis	.....	Uhr

In Ausnahmefällen ist bezüglich Ablieferungszeit Toleranz zu üben.

5.3 Wägung

Die Wägung der Milch hat auf Gramm genau zu erfolgen. Das Gewicht ist unverzüglich zu registrieren.

Bei der Übernahme der Milch mit einem Durchflusszähler wird das Volumen mittels Umrechnungsfaktor in das Gewichtsmass Kilogramm umgerechnet. Der Umrechnungsfaktor beträgt bei einer Temperatur von 6 °C 1.030. Bei einer höheren durchschnittlichen Temperatur wird der Umrechnungsfaktor gemäss nachfolgender Tabelle angepasst:

Durchschnittstemperatur der Milch	Umrechnungsfaktor kg/Liter
6 °C	1.0300
8 °C	1.0294
10 °C	1.0287
12 °C	1.0280
14 °C	1.0273
16 °C	1.0266
18 °C	1.0259
20 °C	1.0252
22 °C	1.0244
24 °C	1.0236
26 °C	1.0228
28 °C	1.0220

Quelle : ALP/Fromarte

6. Anforderungen an die Milch, Milchproben, Haftung bei Mängeln

6.1 Anforderungen an die Milch

Grundqualität

Die Grundqualität richtet sich nach Art. 8 der Verordnung über die Hygiene in der Milchproduktion. Beanstandungen der Grundqualität werden gemäss Pkt. 2.2 der Vereinbarung SMP-VMI-FROMARTE sanktioniert.

Kriterien für Käseemilch

Zur Erhaltung der spezifischen Qualität der Käseemilch führt der Milchkäufer eine verwertererspezifische Qualitätsbezahlung durch. Die Kriterien für Käseemilch richten sich nach Pkt. 3.2. der Vereinbarung SMP-VMI-FROMARTE. Details zur Qualitätsbezahlung sind in Anhang 3 geregelt.

Die Milchproduktion erfolgt grundsätzlich silagefrei. Bei Verfütterung oder Lagerung von Silage auf dem Betrieb, gemäss den Anforderungen in Anhang 6, ist der Milchkäufer vorgängig zu informieren.

Vorgehensweise zur Behebung von Mängeln

Der Milchkäufer oder die von ihm beauftragte Käseerberatung führt mindestens jährlich eine Stallkontrolle durch. Die Stallkontrolle wird schriftlich dokumentiert. Mängel sind innerhalb der gesetzten Frist zu beheben.

Der Käser und der Genossenschaftsvorstand tragen dazu bei, festgestellte Mängel zu beheben. Wenn notwendig mit der Hilfe des Melkberaters unterstützen sie den oder die von Schwierigkeiten betroffenen Produzenten. Bei länger andauernden derart festgestellten Mängeln oder bei der Selbstkontrolle aufgedeckten Störungen, hat dies der Milchproduzent unverzüglich dem Käser mitzuteilen.

6.2 Probefassung und Probenehmer

Der Milchkäufer ist für die Eingangskontrolle der Milch in seinem Betrieb oder auf seinem Fahrzeug verantwortlich. Ohne Reklamation zum Zeitpunkt der Probenahme anerkennt der Milchlieferant die Probefassung als korrekt. Nutzen und Schaden gehen mit dem Wägen oder Messen an den Milchkäufer über.

Wenn schriftlich nichts anderes vereinbart ist, gelten die vom Milchkäufer beauftragten Personen als Probennehmer. Die Probenahme erfolgt nach Vorgaben der Arbeitsanweisung der Agroscope.

Für die Information des Milchkäufers übermittelt das Prüflaboratorium die Ergebnisse der öffentlich-rechtlichen Milchprüfung der vom Bundesamt bezeichneten Stelle. Die Milchproduzenten erklären sich damit einverstanden, dass die vom Bund bezeichnete Stelle oder der Milchkäufer die Ergebnisse für Beratungszwecke an die zuständige Beratung weiterleiten. Spätestens ab der dritten aufeinander folgenden Beanstandung zieht der Milchproduzent die Beratung bei.

Die Milchproduzenten erklären sich damit einverstanden, dass die vom Bund bezeichnete Stelle oder die Abzüge und Milchmenge der für den Inkasso beauftragte Stelle.

Die Untersuchung nach Inhaltsstoffen erfolgt gemäss Anhang 2 zur Vereinbarung zur Ausgestaltung der Milchkaufverträge zwischen SMP-VMI-FROMARTE.

6.3 Vorgehen und Haftung bei Mängel

Die Verkäufer anerkennen, dass dem Milchkäufer kaufrechtliche Gewährleistungsansprüche (Schadenersatzpflicht) zustehen. Der Milchkäufer macht kaufrechtliche Gewährleistungsansprüche gegenüber jedem einzelnen Produzenten direkt geltend.

Der Milchkäufer verlangt von jedem einzelnen Milchproduzenten explizit den Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit einer Mindestschadenersatzsumme von CHF 5 Mio pro Fall mit Einschluss des Risikos bei mangelhaften Milchlieferungen

Bei nachgewiesenen Rohstoffmängeln, zum Beispiel durch Hemmstoff, anaerobe Sporenbildner, Lipase, etc. haftet ausschliesslich der entsprechende Milchproduzent für allfällige unmittelbare Schäden, einschliesslich Mangelfolgeschäden. Sind an einem unmittelbaren Schaden einschliesslich Mangelfolgeschäden mehrere Milchproduzenten beteiligt, haften die Betroffenen im Verhältnis zur eingelieferten Milch. Als unmittelbare Schäden gelten insbesondere die Herstellungskosten (inkl. den Preis für andere Rohstoffe) und die Entsorgungskosten für den durch die mangelhafte Milch unbrauchbar gemachten Käse.

7. Kaufpreis

7.1 Grundsatz zur Preisvereinbarung

Der Basismilchpreis orientiert sich an den ortsüblichen Verhältnissen und der Empfehlungen der Sortenorganisationen. Er wird jährlich auf den *1. Januar* ausgehandelt und im Anhang zu diesem Vertrag festgelegt. Sodann ist die Milchpreisberechnung gemäss Anhang 1 integrierter Bestandteil dieses Vertrages.

Anpassung des Basismilchpreises in Folge behördlicher Beschlüsse

Erfahren die Butter- oder Käsepreise oder andere den Milchpreis beeinflussende Bestimmungsfaktoren während der Gültigkeitsdauer des Vertrages durch Beschlüsse des Bundesrates oder der zuständigen Departemente Änderungen, so wird der Basispreis auf das Datum des Inkrafttretens der neuen Ausgangslage durch Ankündigung einer der Parteien entsprechend angepasst.

Ohne gegenteilige Mitteilung der andern Vertragspartei bis spätestens 30 Tage nach erfolgter Ankündigung, gelten die neuen Konditionen als akzeptiert.

Akzeptiert die andere Vertragspartei die neuen Konditionen nicht, treten die Parteien in Verhandlungen. Erzielen die Parteien keine Einigung, erklären sie sich bereit, die Differenzen nach dem Einigungs- und Schiedsverfahren unter Punkt 11. zu lösen. Die Entscheide des Einigungs- und Schiedsverfahrens sind endgültig und für die Parteien verbindlich.

Anpassung des Basismilchpreises in Folge veränderter Marktverhältnisse

Verhindert die aktuelle Situation des Käse- und Buttermarktes die Verwertung der Milch unter Berücksichtigung des festgesetzten Preises oder erlaubt sie eine Preisanpassung, so kann der Milchpreis durch Ankündigung angepasst werden. Der neue Milchpreis und der Zeitpunkt des Inkrafttretens sind dem Vertragspartner zu nennen.

Ohne gegenteilige Mitteilung der andern Vertragspartei bis spätestens 30 Tage nach erfolgter Ankündigung, gelten die neuen Konditionen als akzeptiert.

Akzeptiert die andere Vertragspartei die neuen Konditionen nicht, treten die Parteien in Verhandlungen. Erzielen die Parteien keine Einigung, so erklären sie sich bereit, die Differenzen nach dem Einigungs- und Schiedsverfahren unter Punkt 11. zu lösen. Die Entscheide des Einigungs- und Schiedsverfahrens sind endgültig und für die Parteien verbindlich.

7.2 Variable Komponenten

Die variablen Komponenten finden während der Vertragsdauer unverändert Anwendung. Auf Verlangen einer Vertragspartei können die Reglemente und Abstufungen jeweils auf den 1. Januar ohne Kündigung des Vertrages in gegenseitigem Einvernehmen geändert werden. Nachstehend bezeichnete variable Komponenten finden Anwendung auf den Milchpreis:

- Basisanforderungen an die Qualität der Milch (Anhang 2)
- Individuelle Qualitätsbezahlung der Milch (Anhang 3)
- Individuelle Qualitätsbezahlung nach Zellzahl (Anhang 3a)
- Gehaltsbezahlsreglement (Anhang 4)
- Vereinbarung über einen saisonalen Milchpreis (Anhang 5)

7.3 Zahlungsmodalität

Der Milchkäufer zahlt das Milchgeld, inkl. Zuschläge und Abzüge monatlich, jeweils bis zum (Valuta) des nächsten Monats aus.

- Der Milchkäufer kann im Sinne einer Dienstleistung und mit Zustimmung der Verkäufer das Inkasso für die Selbsthilfemassnahmen der Schweizer Milchproduzenten SMP und die Beiträge an Organisationen durchführen. Er leitet die eingezogenen Beiträge an die zuständigen Stellen weiter. Der Milchkäufer hält sich das Recht vor, einen Abzug für die administrativen Aufwendungen vorzunehmen.

8. Mehrwertsteuer

Die Parteien stellen fest, dass der eigentliche Zweck dieses Milchkaufvertrages darin besteht, die Bedingungen für die Milchlieferungen zwischen den Milchproduzenten und dem Milchkäufer festzulegen.

Die Parteien stellen fest, dass die effektive Milchlieferung direkt zwischen den Milchproduzenten und dem Milchkäufer stattfindet und die Käsereigenossenschaft dadurch nicht tangiert ist. Aus diesem Grunde vereinbaren die Parteien unter Berücksichtigung der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse, dass die effektive Lieferung der Milch direkt vom Milchproduzenten an den Milchkäufer erfolgt und dieser dementsprechend das Entgelt direkt dem Produzenten schuldet. Die Käsereigenossenschaft ist nicht tangiert und von dieser Lieferung / Bezahlung weder wirtschaftlich noch durch Arbeit betroffen.

9. Härteklausele

Stellt der Inhalt dieses Vertrages für die Vertragspartner eine Härte dar, die nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann, so haben sie das Recht, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, auf Ende eines Jahres vom Vertrag zurückzutreten.

10. Vertragsdauer / Kündigung

(Nichtzutreffendes streichen)

Variante Neukäufer

Die Vertragspartner schliessen den vorliegenden Vertrag für eine Dauer von Jahr(en) ab. Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Die Laufzeit beginnt am

Nach dieser Zeit erneuert sich der Vertrag für Jahr(e), wenn er nicht von den Vertragspartnern Monate (evtl. synchronisiert mit Käsekaufvertrag) vor Ablauf mittels eingeschriebenem Brief gekündigt wird.

Variante bestehende Käufer

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und ist erstmals kündbar auf den 31. Dezember Die Kündigung dieses Vertrages ist beidseitig jeweils per 31. Dezember (Eingang beim Empfänger) unter Einhaltung einer Frist von Monaten (evtl. synchronisiert mit Käsekaufvertrag) möglich. Die Kündigung hat schriftlich mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

Dieser Vertrag hebt den zwischen den Parteien abgeschlossenen Milchkaufvertrag vom auf und ersetzt diesen vollumfänglich mit Wirkung ab Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftlichkeit.

11. Erledigung von 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 zustande, so wird dieser vom zuständigen Bezirksgerichtspräsidenten des Rechtsdomizils der Verkäufer-Organisation bezeichnet.

12. Anhänge als integrierte Bestandteile des Vertrages

- Anhang 1 Preisvereinbarung
- Anhang 2 Basisanforderungen an die Qualität der Milch
- Anhang 3 Individuelle Qualitätsbezahlung der Milch
- Anhang 3a Individuelle Qualitätsbezahlung nach Zellzahl
- Anhang 4 Gehaltsbezahlungsreglement
- Anhang 5 Vereinbarung über einen saisonalen Milchpreis
- Anhang 6 Anforderungen an die Fütterung
- Anhang 7 Vereinbarung betreffend Übernahme von Schotte/Magermilch
- Anhang 8 Vereinbarung betreffend Übernahme Schweinejauche
- Anhang 9 Liste der Einzellieferanten
- Anhang 10 Mietvertrag für Käsereigebäude und Stallung

Soweit es für die Erfüllung dieses Vertrages nötig ist, wird für die Benützung der Gebäude der Verkäuferin ein Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietvertrag ist diesem Milchkaufvertrag untergeordnet.

Ort, Datum:

KÄSEREIGENOSSENSCHAFT

Der Präsident:

Der Aktuar:

VERKÄUFER MILCHPRODUZENTEN

Vorname, Name, Ort:

Unterschrift:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

MILCHKÄUFER

.....

Anhang 1 zum Milchkaufvertrag

Preisvereinbarung

Die Preise entsprechen:

- für die zu Gruyère AOP verarbeitete Milch dem durch die Sortenorganisation Gruyère (IPG) kommunizierten Preis.
- für die zu Vacherin Fribourgeois verarbeitete Milch dem durch die Cremo AG bezahlten Preis
- für die Milch von Abländschen dem durch die Cremo AG bezahlten Preis.

Die Gehaltsbezahlung wird vereinbart gemäss Anhang.

Für die Qualitätsbezahlung der Milch gelten die Richtlinien gemäss den Anhängen.

Von diesen Preisen werden noch die verschiedenen Beiträge und Abgaben gemäss der Kommunikation des Freiburgerischen Milchverbandes abgezogen. Der Milchkäufer verpflichtet sich diese Abzüge dem Milchverband unverzüglich zu bezahlen.

Ort, Datum:

UNTERSCHRIFTEN

Milchkäufer

Käsereigenossenschaft Jaun und Umgebung

.....

.....

Allgemeine Qualitätsanforderungen

Die Bezahlung der Milch nach Qualität basiert grundsätzlich auf den Analysen der öffentlich-rechtlichen **Milchprüfung** (Keimzahl, somatische Zellen, Hemmstoffe) und den privatrechtlich zusätzlich beauftragten Kriterien Gefrierpunkt und freie Fettsäuren, als Indikator für den Einsatz des Melkberaters.

Die Qualitätsbezahlung basiert auf insgesamt 24 Analysen je Kriterium und Jahr. Bei mehr als zwei Proben pro Monat werden bei den Kriterien „Keimzahl“, somatische Zellen“ und Gefrierpunkt“ das erste und letzte Ergebnis des Untersuchungsmonats gewertet. Beim Kriterium „Hemmstoffe“ wird jedes vorliegende Ergebnis des Untersuchungsmonats gewertet. Die Beurteilung erfolgt bezogen auf den Monat (Zuschläge und Abzüge auf der im entsprechenden Monat abgelieferten Milchmenge, je kg Milch). Für die Qualitätsbezahlung zählt das schlechtere Ergebnis der im Rahmen der Milchprüfung im entsprechenden Monat gewerteten Proben. Der Zuschlag für Käseemilch von 0.3 Rp. für die vier Grundkriterien wird nur ausbezahlt, wenn die Anhänge 3 und 3a umgesetzt werden. Die Kriterien, Methoden, Anzahl Untersuchungen, Anforderungen und privatrechtlichen Massnahmen der Milchprüfung sind nachstehend aufgeführt:

Kriterien und Methoden	Anzahl Untersuchungen (Proben) und Beurteilung	Anforderungen	Privatrechtliche Massnahmen (Zuschläge und Abzüge auf der im entsprechenden Monat abgelieferten Milchmenge, je kg Milch)
Keimzahl bei 30 °C (fluoreszenzoptische Zählung wie bei der MP)	Zwei Einzelresultate der Milchprüfung je Monat, das schlechtere Ergebnis zählt.	≤ 10'000 Keime pro Milliliter	0.3 Rappen Zuschlag *
		80'000 Keime und mehr pro Milliliter	
		1. Beanstandung in 5 Monaten	1 Rappen Abzug
		2. Beanstandung in 5 Monaten	3 Rappen Abzug
		3. Beanstandung in 5 Monaten	6 Rappen Abzug
		4. Beanstandung in 5 Monaten	12 Rappen Abzug
		5. Beanstandung in 5 Monaten	24 Rappen Abzug und keine Milchannahme mehr bis Sanierung erfolgt ist
	Werte von 300'000 Keimen und mehr pro Milliliter gelten als zwei Beanstandungen.		
Somatische Zellen (fluoreszenzoptische Zählung wie bei der MP)	dito.	≤ 100'000 Zellen pro Milliliter	0.3 Rappen Zuschlag *
		350'000 Zellen und mehr pro Milliliter	
		1. Beanstandung in 5 Monaten	1 Rappen Abzug
		2. Beanstandung in 5 Monaten	3 Rappen Abzug
		3. Beanstandung in 5 Monaten	6 Rappen Abzug
		4. Beanstandung in 5 Monaten	12 Rappen Abzug
		5. Beanstandung in 5 Monaten	24 Rappen Abzug und keine Milchannahme mehr bis Sanierung erfolgt ist.
Hemmstoffe (mikrobiologischer Hemmtest wie bei der MP)	Jedes vorliegende Ergebnis der Milchprüfung des Untersuchungsmonats	nicht nachweisbar	0.3 Rappen Zuschlag *
		nachweisbar	
		1. Beanstandung in 12 Monaten 2. Beanstandung in 12 Monaten	10 Rappen Abzug und effektiver Schaden 30 Rappen Abzug und effektiver Schaden
Gefrierpunkt (IR-Spektrometrie) **	Zwei Einzelresultate der Milchprüfung je Monat, das schlechtere Ergebnis zählt.	≤ -0.520°C **	0.3 Rappen Zuschlag *
		Werte zwischen > -0.520°C und > -0.516°C	Beanstandung
		≥ -0.516°C	Mengenkorrektur ≥ -0.516 °C: 1.0 % Mengenkorrektur ≥ -0.510 °C: 2.0 % Mengenkorrektur ≥ -0.505 °C: 3.0 % Mengenkorrektur ≥ -0.500 °C: 4.0 % Mengenkorrektur ≥ -0.495 °C: 5.0 % Mengenkorrektur ≥ -0.490 °C: 6.0 % usw
Freie Fettsäuren (IR-Spektrometrie) **	Durchschnitt der drei letzten Resultate der Milchprüfung	≥ 3.3 mmol/10 kg	Intervention des Melkberaters

* Sofern die Anforderungen bei allen Kriterien ausser freie Fettsäuren kumulativ erfüllt sind und die Anhänge 3 und 3a umgesetzt werden.

** Probenmaterial der öffentlich-rechtlichen Milchprüfung oder Analyse in zertifiziertem oder akkreditiertem Labor.

Die Qualitätsabzüge müssen für die Finanzierung der Milchprüfung eingesetzt werden und für präventive Massnahmen im Rahmen der Qualitätsförderung.

Anhang 3 «Individuelle Qualitätsbezahlung der Milch»

Durch die DV IPG vom 10.6.2014 beschlossen

zwischen

der Genossenschaft und ihren Produzenten

.....

und

Herrn

Milchkäufer

1. Einleitung

Die Parteien vereinbaren mit der Einführung der Milchqualitätsbezahlung eine qualitativ hochwertige Milch zu erhalten.

2. Analysen

Methode	Vorbebrütete Reduktase	Luzerner-Probe	Propionsäurebakterien	Buttersäurebakterien			
				Schnell-Methode ALP/Liebefeld-Posieux	Anaerobe Sporen B/B	Buttersäurebakterien	MRCM Foodtech
Referenz	Weisung zur Qualitätssicherung	Weisung zur Qualitätssicherung	Methode ALP Liebefeld-Posieux	Schnell-Methode ALP/Liebefeld-Posieux	Anaerobe Sporen B/B	Buttersäurebakterien	MRCM Foodtech
Änderung	Vorbebrütung 11 Std. bei 32°C						
Frequenz	Zu bestimmen	Zu bestimmen	1x/Monat	Zu bestimmen			
Anforderung	15 Min. und mehr	15° SH oder weniger	Sammelmilch und Einzelmilch weniger als 20 / ml	Einzelmilch: keine Gasbildung zwischen Paraffin und dem Serum in 4 Tagen	Sammelmilch weniger als 260 / l Einzelmilch weniger als 350 / l	Sammelmilch und Einzelmilch weniger als 50 / l	Sammelmilch max. 33% positive Ergebnisse in den 3 letzten Tagen
Analyse	Käser	Käser	akkreditiertes Labor	Käser oder akkreditiertes Labor	akkreditiertes Labor		Käser

3. Modalitäten der Probenentnahme

- Der Zeitpunkt wird vom Milchkäufer bestimmt. Bei der Probenentnahme informiert der Milchkäufer den Produzenten über die Art der Probe (Qualitätsbezahlung, Routinekontrolle, etc.).
- Die Probenentnahme wird durch den Milchkäufer gemäss Abschnitt 6.2 des Milchkaufvertrages durchgeführt.
- Jeder Milchproduzent oder Vertreter der Genossenschaft kann bei der Untersuchung der Proben durch den Milchkäufer anwesend sein.
- Der Milchkäufer führt folgende Analysen durch: Vorbebrütete Reduktase, Luzerner Probe und vielleicht der Buttersäurebakterien (Entscheid zwischen Genossenschaft und Milchkäufer).

- Die Analysen müssen vorschriftsgemäss durchgeführt werden. Jedes ungenügende Resultat ist dem Produzenten, bei der nächsten Milchablieferung nach Eintrag der Ergebnisse mitzuteilen.

4. **Finanzielle Auswirkungen**

Jedes Kriterium (max. 4 pro Monat für alle Kriterien, max. 2 Mal das gleiche Kriterium und mindestens 1 Mal Propionsäurebakterien), welches den Qualitätsnormen nicht entspricht zieht auf der im entsprechenden Monat eingelieferten Milch einen Abzug nach sich. Die 8 letzten verfügbaren Resultate für jedes untersuchte Kriterium der 12 letzten Monaten definieren den Abzugssatz und die Intervention des Melkberaters gemäss folgendem Schema. Das letzte Resultat des Monats ist für die Abrechnung der 8 letzten Resultate ausschlaggebend:

Anzahl betrachtete Resultate	Anzahl Beanstandungen	Abzug kg/Milch	Ergänzende Massnahme
8 letzte verfügbaren Resultate jedes Kriteriums in den 12 letzten Monaten	1	0.0 ct	
	2	0.5 ct	
	3	0.5 ct	Melkberater Besuch
	4	1.0 ct	
	5	2.0 ct	
	6	4.0 ct	
	7	8.0 ct	
	8	12.0 ct	

Der Milchkäufer erhält eine Kopie des Berichts des Melkberaters nach dessen erster Intervention. Wenn das Problem nach 30 Tagen nach dem ersten Besuch nicht gelöst ist, erfolgt ein neuer Besuch des Melkberaters, in Begleitung des Milchkäufers und des Melkanlageninstallateurs. Die Genossenschaft muss durch den Fabrikationsverantwortlichen informiert werden und ein Vertreter des Vorstandes der Genossenschaft kann teilnehmen. Die Kosten dieser Intervention gehen zu Lasten des Milchproduzenten.

Der Milchkäufer verpflichtet sich, Produzenten mit Qualitätsproblemen systematisch mit einer grossen Probenanzahl zu begleiten.

Der Betrag der Abzüge aus der Qualitätsbezahlung geht an den Milchkäufer. Sie trägt in erster Linie dazu bei die Analyse der Proben zu finanzieren.

5. **Milchliefersperre**

Gegen Milch, die für die vorgesehene Verwendungsart untauglich ist, kann eine Milchliefersperre gemäss Art. 10 der Verordnung über die Hygiene bei der Milchproduktion ausgesprochen werden.

Der Präsident oder ein Vorstandsmitglied wird vor der Umsetzung der Milchliefersperre informiert.

6. **Kosten der Analysen**

Die Kosten der Probenentnahme und deren Analyse sind vom Milchkäufer zu tragen.

7. **Auszahlung an die Milchproduzenten**

Die Abrechnung erfolgt für jeden Produzenten monatlich, zur gleichen Zeit wie die Bezahlung des Milchgeldes.

8. **Verschiedenes**

Wenn die Proben aus technischen Gründen nicht mit Sicherheit analysiert werden können, kann der Milchkäufer bis zum fünften Tag des darauffolgenden Monats neue Proben entnehmen.

9. **Inkrafttreten**

Die vorliegende Konvention tritt gleichzeitig mit dem Milchkaufvertrag in Kraft.

Ort, Datum:

Für die

GENOSSENSCHAFT UND IHRE PRODUZENTEN

Der Präsident:

Der Sekretär:

Der Milchkäufer:

.....

Eine unterschriebene Kopie dieses Dokumentes ist, schnellstmöglich, der Interprofession du Gruyère, CP 12, 1663 Pringy zu retournieren

Anhang 4 zum Milchkaufvertrag vom

Gehaltsbezahlung der Verkehrsmilch

Dieser Anhang gilt als integrierter Bestandteil des gültigen Milchkaufvertrages und regelt die Bezahlung der Verkehrsmilch nach Gehalt.

13. Probefassung

Die Probefassung erfolgt gemäss Anhang 2 Eckwerte Probenahme und Untersuchungen nach Inhaltsstoffen der Vereinbarung SMP-VMI-FROMARTE.

14. Gehaltsbezahlung

Die Berücksichtigung des Milchgehalts im Milchpreis erfolgt nach Gewichtsprozenten. Dabei wird von einem Basisgehalt von 4 % Fett und 3,3 % Eiweiss ausgegangen. Für vom Basisgehalt abweichende Gehaltswerte werden lineare Zuschläge und Abzüge verrechnet:

Zuschlag/Abzug pro Gramm Fett	..... Rp.
Zuschlag/Abzug pro Gramm Roheiweiss	..... Rp.

- Die Abrechnung erfolgt aufgrund des jeweiligen Monatswertes
- Die Abrechnung erfolgt aufgrund des arithmetischen Mittels des aktuellen und des Vormonats (zutreffendes bitte ankreuzen)

15. Vertragliche Abmachungen

Dieser Anhang hat nur Gültigkeit, wenn im Milchkaufvertrag die Bezahlung der Milch nach Gehalt vereinbart wird.

Ort, Datum:

UNTERSCHRIFTEN

Milchkäufer

Verkäuferin, als Vertreterin der Milchproduzenten

.....

.....

Anhang 5 zum Milchkaufvertrag vom

Saisonale Milchpreisgestaltung

Die Vertragsparteien vereinbaren eine saisonale Milchpreisgestaltung. Die Höhe des saisonalen Milchpreises wird in diesem Anhang geregelt und er ist somit integrierter Bestandteil des Vertrages.

Der Milchkäufer und die Produzentenorganisation vereinbaren folgende monatlichen Zuschläge und Abzüge zum Ausgleich der saisonalen Schwankungen der Milcheinlieferungen.

Monat	Zuschlag Rp / kg	Abzug Rp / kg
Mai		
Juni		
Juli		
August		
September		
Oktober		
November		
Dezember		
Januar		
Februar		
März		
April		

Die Zuschläge und Abzüge sind monatlich mit dem ordentlichen Milchzahltag direkt an die Milchproduzenten auszuführen bzw. zu verrechnen.

Ort, Datum:

UNTERSCHRIFTEN

Milchkäufer

Verkäuferin, als Vertreterin der Milchproduzenten

.....

.....

Anhang 6 zum Milchkaufvertrag vom

Anforderungen der Fütterung für die Garantiemarke Silofrei

Neben den Basisanforderungen an die silofreie Fütterung gemäss der Verordnung des EVD über die Hygiene bei der Milchproduktion gelten zusätzlich nachstehende Anforderungen:

16. Allgemeine Anforderungen

Die Milch stammt ausschliesslich von in der Schweiz gehaltenen Kühen.

70% der gesamten Futtermittelration des Milchviehs als Einheit stammt von der Futterfläche des Betriebes.

Hauptfutterbestandteil während Grünfutterperiode: Gras

Hauptfutterbestandteil während Dürrfutterperiode: Heu, Emd

Die Milchkühe sind so zu füttern, dass ihr Energie-, Nährstoff- und Wirkstoffbedarf möglichst optimal gedeckt wird (art- und leistungsgerechte Fütterung).

Die Gesamtration muss eine normale Verdauung und eine normale Zusammensetzung der Milch und des Milchfettes gewährleisten.

Futter und Tränkwasser dürfen die Gesundheit der Tiere und die Qualität der Milch nicht beeinträchtigen. Es dürfen nur saubere, hygienisch einwandfreie und unverdorbenere Futtermittel verfüttert werden.

Wird die Milch eines Betriebes neu oder wieder zur Herstellung von silofreien Milch- und Milchprodukten verwendet, ist die Silagefütterung spätestens vier Wochen vorher einzustellen.

Unmittelbar nach der Umstellung auf silagefreie Fütterung sind Silagebehälter, Futterkrippe und Futtergerätschaften zu reinigen. Höchstens 18, aber mindestens vier Tage vor Aufnahme der Produktion von silofreien Milchprodukten sind Ställe, Stallgeräte und Laufhöfe zu reinigen. Laufställe (auch Liegeboxen) sind vollständig auszumisten.

Die Milch von Kühen, denen Silage verfüttert worden ist und die in Ställe mit silagefreier Fütterung verstellt worden sind, darf während zehn Tagen nicht zur Verarbeitung von silofreien Milchprodukten abgeliefert werden. Die Kühe sind in dieser Zeit separat zu halten und am Schluss zu melken.

Es ist verboten, Silage auf dem Hofareal zu lagern oder auf dem Betrieb an andere Tiere wie Mast-, Jung- und Galtvieh sowie Kleinvieh und Pferde Silage zu verfüttern.

Definition Silage:

Durch Milchsäuregärung haltbar gemachte Futtermittel. Getreide und Körnerleguminosen sowie mit Hilfsstoffen konservierte Rauhfutter sind einer Silage gleichgestellt, falls sie mehr als 18 Gewichtsprozent Wasser enthalten.

17. Spezifische Anforderungen

17.1 Mengemässig begrenzt einsetzbare Futtermittel

Kohlrübe, Weissrüben, Zichorienwurzeln: max. 10 kg Frischsubstanz pro Tier und Tag

Kohlblätter, Kohlrübenblätter, Marktstammkohl, Raps, Rübsen, Spörgel, Wickgemenge: insgesamt max. 1/3 der gesamten Ration (Trockensubstanz)

17.2 Zeitlich begrenzt einsetzbare Futtermittel

Kartoffelflocken: Während der Vegetationsperiode ist die Verfütterung direkt in die leere Krippe verboten.

17.3 Generell verbotene Futtermittel

Futter, das sich in Gärung befindet

Futtermittel mit der Deklaration „gentechnisch verändert“, gemäss den einschlägigen Bestimmungen des Bundes

Futtermittel aus Fleischmehl, Fleischknochenmehl, Tiermehl, Fischmehl, Griebenmehl, Futterknochen- schrot und andere tierische Erzeugnisse wie Tran

Melasse und andere flüssige Futtermittel, direkt in die Krippe oder über die Selbsttränke verabreicht

Futtermittel, die so melassiert sind, dass in der Krippe Melasserückstände entstehen

Samen von Kreuzblütlern (Ausnahme: Raps)

Samen von Gemüse (Ausnahmen: Proteinerbsen, Ackerbohnen, Sojabohnen)

Gemüseabfälle

Lauchgewächse

Zwiebelgewächse

Mischfuttermittel, die nicht für Milchkühe bestimmt sind

Getrocknete Futtermittel in eingeweichter Form

Kartoffeln gedämpft

Malztreber frisch

Nasshefe

Silage, nachträglich getrocknet

Zuckerarten und Zuckerwasser als Einzelfuttermittel

17.4 Andere flüssige Milchnebenprodukte

Bei Verfütterung von Schotte und anderen flüssigen Milchnebenprodukten sind nachstehende Anforderungen einzuhalten:

17.4.1 Voraussetzungen

Der Verfütterungsort ist ausserhalb von Stall und Melkbereich.

Der Verfütterungsplatz ist befestigt, leicht zu reinigen und hat einen Abfluss in die Güllegrube. Bei Sömmerungsbetrieben ist auch eine Versickerung unter Beachtung der Gewässerschutzvorschriften möglich, aber der Sickerbereich darf für die Tiere nicht zugänglich sein.

Die Tränkeeinrichtung und die Lagerbehälter sind aus CrNi-Stahl oder Kunststoff.

17.4.2 Auflagen

Der Bezug von Schotte oder anderen flüssigen Milchnebenprodukten erfolgt nur vom Verarbeitungsbetrieb, welcher die Milch des Milchproduktionsbetriebes verarbeitet. Konservierungsmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Keine Verfütterung über Selbsttränkeeinrichtungen.

Der Platz, auf dem Schotte oder andere flüssige Milchnebenprodukte verfüttert werden, ist täglich zu reinigen.

Tränkeeinrichtungen, Lager- und Transportbehälter sind täglich vollständig zu entleeren, mit Wasser zu reinigen und mindestens einmal wöchentlich zu entkeimen.

Milchtransportbehälter dürfen zur Rücknahme, jedoch nicht zur Lagerung von Schotte und anderen flüssigen Milchnebenprodukten verwendet werden. Sie müssen unmittelbar nach dem Transport gereinigt und entkeimt werden.

Am Abend des Vortages oder am Morgen bezogene Schotte und andere flüssige Milchnebenprodukte müssen bis spätestens am Mittag (in Sömmerungsbetrieben gleichentags) verfüttert werden.

18. Kontrolle

Die Einhaltung der Produktionsvorschriften für die Milchproduktion der Garantiemarke Silofrei wird anlässlich der Stallkontrolle überprüft.

Ort, Datum:

UNTERSCHRIFTEN

Milchkäufer

.....

Verkäuferin, als Vertreterin der Milchproduzenten

.....

Anhang 7 zum Milchkaufvertrag vom

Vereinbarung betreffend Übernahme von Schotte/Magermilch

Die Vertragsparteien vereinbaren die Schotte, die aus der Milchverwertung anfällt, wie folgt zu verwerten (Varianten zur Auswahl):

- Die Schotte wird von den Milchproduzenten im Verhältnis ihrer Milcheinlieferung übernommen. Der Milchkäufer überwacht die Schottenverteilung.
- Die Schotte wird von den nachfolgenden Milchproduzenten übernommen. Daneben bestehen Abnahmeverträge mit Dritten. Vor einem Verkauf an Dritte sind zu den vereinbarten Konditionen die eigenen, interessierten Milchlieferanten bezugsberechtigt.

Name Milchproduzent	Menge in kg

Die Schotte wird den Milchproduzenten zu folgenden Konditionen abgegeben:

Rp./kg

ab Schottentank Käserei, inklusive MWST.

Die Abrechnung erfolgt monatlich mit dem ordentlichen Milchzahltag.

- Die Schotte wird durch den Milchkäufer verwertet.

Ort, Datum:

UNTERSCHRIFTEN

Milchkäufer

Verkäuferin, als Vertreterin der Milchproduzenten

.....

.....

Anhang 8 zum Milchkaufvertrag vom

Vereinbarung betreffend Übernahme Schweinejauche

Die Parteien vereinbaren die Gülle, die aus der Schweinehaltung anfällt, wie folgt zu verwerten (Varianten zur Auswahl):

- Die Gülle wird von den Milchproduzenten übernommen. Der Anteil beträgt 0,06 Düngergrossvieheinheiten pro 1'000 kg Milcheinlieferung.
- Die Gülle wird von den nachfolgenden Milchproduzenten übernommen. Daneben bestehen Abnahmeverträge mit Dritten. Vor einer Abnahme durch Dritte sind zu den vereinbarten Konditionen die eigenen, interessierten Milchproduzenten bezugsberechtigt.

Name Milchproduzent	Menge in m ³ oder GVE

Für die Verwertung der Gülle durch die Milchproduzenten werden folgende Konditionen vereinbart:

ab Schweinestall, inkl. MWST.

- Die Gülle wird durch den Milchkäufer verwertet.

Ort, Datum:

UNTERSCHRIFTEN

Milchkäufer

Verkäuferin, als Vertreterin der Milchproduzenten

.....

.....

Anhang 10 zum Milchkaufvertrag vom

Mietvertrag für Käsereien

zwischen

	(in der Folge Verkäuferin)
--	----------------------------

und

	(in der Folge Milchkäufer)
und Ehegatte/Partner	

19. 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

20. 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.

21. 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 Hypothekarzinssatz 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 Hypothekarzinssatz 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.

22. Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten wie zum Beispiel Energie-, Wasser-, Abwasserkosten, Kehrichtabfuhr, 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. Unterhaltspflicht der Verkäuferin

Hauptreparaturen an Gebäuden und Einrichtungen gehen zu Lasten der Verkäuferin (Eigentümer). Eingetretene 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.

28. 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.

29. 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 Depositionen/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 Produktehaftpflicht) 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).

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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.

34. 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.

35. Besondere Vereinbarungen

Der Milchkäufer verpflichtet sich, der Verkäuferin Tatbestände, welche aufgrund des ab 1.01.1988 geltenden Ehegesetzes den vorliegenden Mietvertrag beeinflussen – namentlich Verheiratung, Auflösung der Ehe, Wegzug des Ehegatten, Zuzug des bisher auswärtig 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 Käsereiliegenschaft 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.

36. Weitere Vereinbarungen

Nachfolgende Investitionen werden durch die Käuferin getätigt:

Bei Vertragsauflösung kommt folgende Regelung zur Anwendung:

37. 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