**Vertragsklausel bei bevorstehendem Umbau   
oder Abbruch**

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin bezüglich der Mietliegenschaft voraussichtlich ab [Datum] einen Umbau realisieren wird, der eine gleichzeitige Benützung des Mietobjektes ausschliesst. Demgemäss kann dem Mieter das Mietobjekt nur für die beschränkte Zeit bis zum Umbaubeginn, dafür allerdings zu besonders günstigen Konditionen, zum Gebrauch überlassen werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

Das Mietverhältnis ist beidseits unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten auf jedes Monatsende kündbar. Es endigt indessen in jedem Fall, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am [Datum] *(Variante … "am Ende des zweiten dem Eintritt der Rechtskraft einer Baubewilligung betreffend das Umbauvorhaben der Vermieterin folgenden Monats [bedingte Befristung]").*

Wird das Mietverhältnis im Hinblick auf die Realisierung des vorgesehenen Umbauvorhabens der Vermieterin gekündigt oder endigt es nach Eintritt der Rechtskraft der dafür erteilten Baubewilligung automatisch, so ist eine Mieterstreckung im Sinne von Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ausgeschlossen.

Gibt der Mieter das Mietobjekt nicht am Tag, an welchem gekündigt wurde, spätestens jedoch am [Datum] der Vermieterin zurück, so verpflichtet er sich ab dem 5. Tag nach dem erwähnten Termin zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von CHF 200.– [allenfalls anderen Betrag einsetzen] für jeden Tag, um den die Rückgabe verspätet erfolgt. Die Bezahlung der Konventionalstrafe entbindet den Mieter nicht von der Pflicht zur termingerechten Rückgabe des Mietobjektes. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Vermieterin bleiben überdies vorbehalten.

Die Parteien vereinbaren, dass die Vermieterin mit Rücksicht auf das vorgesehene Umbauvorhaben nur noch die allernotwendigsten, für die Erhaltung der minimalen Gebrauchstauglichkeit erforderlichen Unterhaltsarbeiten vornehmen wird, da alle weitergehenden Unterhaltsaufwendungen sich als unverhältnismässig erweisen würden. Das ist bei der Festlegung des massgebenden Mietzinses angemessen berücksichtigt worden.