

§ 0536 BGB

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den [Mieter](#) einen [Mangel](#), der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher [Mangel](#), so ist der [Mieter](#) für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § [555b Nr. 1 BGB](#) dient.

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte [Eigenschaft](#) fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem [Mieter](#) der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.