

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Modernisierung beginnt seit Langem nicht: Eine mögliche Pflichtverletzung nach § 559d prüfen

Lange ausgebliebener Baubeginn kann eine besondere Pflichtverletzungsvermutung auslösen. Ankündigung, tatsächlichen Ablauf, mögliche Gründe und eigene Schäden getrennt prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Tatsachen tragen die gesetzliche Vermutung bei ausgebliebenem Baubeginn und welche Bedeutung haben objektive Gründe?

Die angekündigte Modernisierung deiner deutschen Wohnung sollte längst begonnen haben. Du hast wegen der angekündigten Belastung bereits konkrete Dispositionen getroffen. Tatsächlich ist auf der Baustelle nichts erkennbar passiert. Jetzt möchtest du prüfen lassen, ob eine Pflichtverletzung und ein ersatzfähiger Schaden in Betracht kommen.

Für diese Frage enthält § 559d BGB eine besondere gesetzliche Vermutung. Sie ersetzt weder die genaue Zeitleiste noch den Nachweis jeder behaupteten Ausgabe. Der Beitrag betrachtet einen aktuellen Vorgang; bei älteren Ankündigungen ist das maßgebliche Übergangsrecht gesondert zu prüfen.

Die maßgebliche Ankündigung vollständig sichern

Lege ursprüngliche Ankündigung, alle Änderungen und tatsächliche Rückmeldungen bereit. Welcher Beginn war angekündigt? Wann ging die Ankündigung zu? Wurden später andere Termine genannt und was genau war dazu vereinbart? Eine aus dem Zusammenhang gelöste Kalendernotiz beantwortet diese Fragen nicht.

Notiere daneben die beobachteten tatsächlichen Arbeiten. Eine unzutreffende Aussage „Es wurde gar nichts gemacht“ hilft nicht, wenn bereits einzelne Maßnahmen begonnen haben. Kennzeichne, was du selbst wahrgenommen hast und was dir nur mitgeteilt wurde. Die rechtliche Bedeutung vorbereitender Tätigkeiten wird anhand ihres tatsächlichen Inhalts geprüft.

Die besondere Zwölfmonatsvorgabe richtig zuordnen

§559d Nummer 1 vermutet eine Pflichtverletzung, wenn nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem angekündigten Beginn mit der Veränderung begonnen wird. Fehlen Angaben zum Beginn, knüpft die Regel stattdessen an den Zugang der Ankündigung an. [\[BGB559d\]](#)

Das sind unterschiedliche Ausgangspunkte. Im fiktiven Fall enthält die Mitteilung einen konkreten zukünftigen Beginn. Die Mietpartei zählt deshalb nicht einfach zwölf Monate ab dem früheren Empfangstag. Sie stellt beide Daten bereit und lässt die gesetzliche Zeitgrenze am zutreffenden Ereignis prüfen. Der Artikel berechnet keine persönliche Frist anhand unvollständiger Daten.

Nicht jede Verzögerung trägt dieselbe Schlussfolgerung

Die Vermutung gilt nach §559d nicht, wenn die Vermietung für das Verhalten im Einzelfall einen nachvollziehbaren objektiven Grund darlegt. [\[BGB559d\]](#) Sichere deshalb auch ihre Erläuterung. Lass prüfen, ob sie die tatsächliche Verzögerung und den betreffenden Zeitraum nachvollziehbar erklärt. Eine bloße Vermutung über böse Absichten wird nicht als feststehende Tatsache weitergegeben.

Die Vorschrift nennt daneben weitere Tatbestände: bestimmte besonders hohe angekündigte Erhöhungen, erhebliche objektiv nicht notwendige Belastungen bei der Durchführung und ein Ruhen begonnener Arbeiten von mehr als zwölf Monaten. [\[BGB559d\]](#) Der ausgebliebene erstmalige Beginn wird nicht mit einer bloßen Bauunterbrechung gleichgesetzt.

Den behaupteten Schaden gesondert belegen

§280 BGB knüpft Schadensersatz unter anderem an den durch die Pflichtverletzung entstandenen Schaden; besondere Ersatzarten haben zusätzliche Voraussetzungen. [\[BGB280\]](#) Eine Vermutung zur Pflichtverletzung bestätigt deshalb nicht automatisch sämtliche Umzugs-, Lager- oder sonstigen Kosten.

Stelle zu jeder beanspruchten Ausgabe Auftrag, Anlass, Betrag und Beleg zusammen. Warum wurde sie gerade wegen der angekündigten Maßnahme veranlasst? Welche Information lag damals vor? Was hätte unabhängig davon ohnehin stattgefunden? In der fiktiven Akte bleibt ein bereits vorher geplanter privater Einkauf von den konkret durch die Ankündigung veranlassten Dispositionen getrennt.

Mit einer bestimmten Anspruchsfrage weitergehen

Die Beratung erhält Ankündigung, Zeitverlauf, Erläuterung der Gegenseite und einzelne Schadenspositionen. Sie prüft Vermutung, mögliche Entkräftung und Anspruchsvoraussetzungen zusammen. Eine selbst vermutete Entschädigung wird bis dahin nicht eigenmächtig mit der laufenden Miete verrechnet. Das Ziel ist ein belegter konkreter Anspruch, keine pauschale Zahlung allein wegen einer lange bestehenden Baustellenankündigung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Modernisierungsankündigung

Wann ist die Ankündigung zugegangen, und welchen Beginn der Arbeiten nennt sie?

02 / Spätere Terminänderungen

Welche neuen Termine oder Absprachen gab es danach? Datum und Absender.

03 / Tatsächliche Arbeiten

Was ist bisher an Arbeiten erkennbar passiert? Eigene Beobachtung und Mitteilungen getrennt notieren.

04 / Erklärung der Vermietung

Welchen Grund nennt die Vermietung für die Verzögerung? Datum und Wortlaut.

05 / Deine Vorkehrungen

Was hast du wegen der angekündigten Arbeiten veranlasst, etwa Lagerung oder Umzug? Wann?

06 / Ausgaben und Belege

Welche Kosten sind dir dadurch entstanden? Auftrag, Betrag und Beleg je Position.

07 / Ohnehin Geplantes

Welche dieser Ausgaben hättest du auch ohne die Ankündigung gehabt? Ehrlich abgrenzen.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du einen möglichen Anspruch prüfen, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB559d\] BGB § 559d](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB280\] BGB § 280](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0118-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.