



# Diebe bleiben draußen – der Einbruchschutz bei Ferienwohnungen

Alle vier Minuten wird in Deutschland ein Einbruch verübt. Die Fallzahlen stiegen in den letzten Jahren dramatisch an. Rund 150.000 Mal stellten Eigentümer von Häusern und Wohnungen im Jahre 2016 fest, dass ihre Immobilie aufgebrochen, Schränke durchsucht und Wertsachen entwendet wurden. Auch bei Ferienwohnungen, Monteurzimmern und ähnlichen für die kurzzeitige Vermietung geeigneten Unterkünften explodieren die gemeldeten Straftaten. Der Vermieter sollte daher stets bestrebt sein, einen besonders effektiven Schutz gegen unbefugte Dritte zu errichten. Doch Vorsicht, damit sind nicht selten hohe Investitionen verbunden, die gerade für private Anbieter eines Zimmers durchaus wirtschaftliche Risiken beinhalten.

## Gelegenheit macht Diebe



Es mag makaber klingen, doch der Großteil aller Einbrüche erfolgt weitgehend spontan. Häufig kommen lediglich günstige Umstände in einem Augenblick zusammen: Um die Immobilie befindet sich kein Zaun, Fenster sind geöffnet, die Haustüre verspricht keinen besonderen Schutz. Personen, die den Einbruch

vereiteln oder bezeugen könnten, sind nicht sichtbar. Diese Ausgangslage reicht vielen Tätern bereits, um eine Wohnung zu betreten und dort nach Geld, Wertgegenständen oder anderweitig brauchbaren Dingen zu suchen. Eine erste Maßnahme gegen ungebeten Gäste sollte also schon darin liegen, möglichst wenig attraktiv für Diebe und Einbrecher zu sein – ihnen also keinen Anreiz für eine Straftat zu geben.

Insbesondere bei ausgewiesenen Monteurzimmern und Ferienwohnungen gehen Einbrecher aber oft davon aus, hier eine reiche Beute zu finden. Denn Touristen tragen in der Regel erhebliche Summen an Bargeld mit sich herum. Auch kostbare Souvenirs lassen sich häufiger bei ihnen finden. Eine ähnlich gute Situation wird vielfach bei Monteuren angetroffen, deren Dienste auf der Baustelle mit Barzahlungen entlohnt werden. Aber auch Geschäftsreisende gelten als lukratives Ziel, da sie in der Regel mit hochwertigem technischen Equipment wie Handys oder Navigationsgeräten ausgestattet sind. Unterkünfte, die auf Zeit vermietet werden, zählen daher zu den am häufigsten von Einbrechern heimgesuchten Immobilien.

Guter Schutz muss daher zunächst nicht teuer sein. Oftmals reicht es bereits, wenn die Immobilie auf potenzielle Gäste ansprechend wirkt – Einbrecher hier aber zu hohe Hürden erwarten, um eine Tat zu riskieren. Gerade in Mehrparteienhäusern, in denen mehrere Wohnungen vermietet

werden, ist daher die Anstellung eines Rezeptionisten sehr erfolgversprechend. Ein Mitarbeiter also, der jede eintreffende Person wahrnimmt, der ebenso aber verdächtigen Geräuschen im Haus sofort nachgehen kann. Während der Nacht sollte zudem die Alarmanlage der Immobilie funktionsfähig sein – häufig sind ihre Sensoren sensibler eingestellt, sodass selbst kleinste Auffälligkeiten umgehend ein Signal auslösen oder sogar direkt einen Notruf bei der Polizei ermöglichen.

## Schwachstellen beseitigen

Betrachtet man sich eine Immobilie aber einmal genauer, so finden viele Einbrecher dort nahezu paradisiische Zustände. Nahe des Hauses stehende Mülltonnen und Fahrräder können als Kletterhilfe genutzt werden. In den Boden gelassene Kellerfenster werden vielfach nur mit einem losen Gitter abgedeckt. Balkone und Terrassen sind nahezu ohne Hindernisse zu erreichen. Auch Tische und Stühle im Hof, die Leiter im nicht verschlossenen Gartenhaus und ähnliche Vorrichtungen erlauben den Straftätern einen ebenso einfachen wie schnellen – und damit effektiven – Einstieg in die Wohnung. Wer solche Unzulänglichkeiten nicht behebt, wird daher immer wieder mit unbefugten Gästen zu rechnen haben. Denn diese nutzen derartige Situationen dankend aus.

Aber auch Türen und Fenstern wird noch immer nicht die Wichtigkeit zugeschrieben, die ihnen zukommen sollte. Denn ein simples Schloss stellt für professionelle Einbrecher kein Hindernis dar. Vermieter, die beim Zugang zum Haus sparen und dort keine hochwertige Tür einsetzen lassen, riskieren somit immer wieder Einbrüche. Auch Fenster aus normalem – und somit nicht bruchsickeeren – Glas laden viele Straftäter regelrecht ein. Zumal Untersuchungen bestätigen, dass eine klirrende Scheibe nur selten einmal den Nachbarn animiert, genauer auf unser Haus zu schauen. Der Vermieter selbst muss seine Immobilie also optimal schützen – erst dadurch können sich seine Gäste sicher fühlen.

Der erste Schritt sollte folglich darin bestehen, alle Mängel am Haus sowie in dessen Nähe zu beheben. Einbrecher dürfen hier nichts finden, womit sie sich einen Zugang zur Immobilie schaffen könnten. Idealerweise befinden sich vor Türen und Fenstern – auch in höheren Etagen – stabile Eisengitter. Rankhilfen für Pflanzen an den Mauern sollten keinen direkten Einstieg in die Wohnung erlauben. Ein Zaun schützt den gesamten Garten, eine dahinter befindlichen Hecke bietet zudem einen sinnvollen Blickschutz. Potenzielle Einbrecher können die Immobilie somit nicht nach günstigen Gelegenheiten ausspähen, ein Raubzug wird sich hier nicht lohnen. Das Haus wirkt auf Straftäter abweisend – Gäste wissen die Sicherheit dagegen zu schätzen.

# Ohne Alarmanlage geht es nicht



Dennoch zeigen Untersuchungen der Polizei auch, dass viele der vorgenannten Maßnahmen nur temporär wirken. Hat es ein Einbrecher – aus welchen Gründen auch immer – auf unsere Immobilie abgesehen, so wird er sich alleine davon nicht von seinem Vorhaben abbringen lassen. Entsprechend sinnvoll ist es, das Haus mit einer Alarmanlage zu versehen. Sie registriert verdächtige Bewegungen sowie alle Versuche, Türen und Fenster zu öffnen. Die Software und die Hardware dürfen dabei nicht von unbefugten Dritten manipuliert werden können. Sie müssen also auch gegen Angriffe über das Internet gewappnet sein. Anderenfalls sinkt ihr Schutz auf ein unzureichendes Niveau.

Viele Alarmanlagen zeigen einen unbefugten Zutritt sowohl optisch als auch akustisch an. So ertönt ein über viele einhundert Meter wahrnehmbarer Signalton, der direkt vor Ort mit einer roten Rundumleuchte sogar sichtbar unterstützt wird. Das Haus zieht somit im Ernstfall alle Blicke auf sich – ein Umstand, den die Einbrecher natürlich meiden wollen. Ebenso ist darauf zu achten, dass unbefugte Dritte keinerlei Zugang zur Steuerung der Anlage besitzen. Das Eingeben eines Codes beendet in der Regel das Warnsignal. Immer mehr Einbrecher spähen somit bereits im Vorfeld ihre künftigen Opfer aus, um einen Hinweis auf die Zahlen zu erlangen.

Zudem ist darauf zu achten, dass die Alarmanlage einen eigenständigen Notruf bei der nächsten Polizeistation absetzen kann. In solchen Fällen werden die Ordnungshüter ohne Zeitverlust über das verdächtige Verhalten am oder im Haus informiert – und können umgehend eine Streife entsenden. Derartige Anlagen, die sich spezifisch auf bestimmte Indikatoren eines Einbruchs einrichten lassen, gelten indes als vergleichsweise teuer. Insbesondere für Vermieter mit ohnehin geringen Buchungszahlen für die Ferienwohnung oder das Monteurzimmer wird sich darin eine hohe Investition sehen lassen, die sich erst nach vielen Jahren rentiert. Doch die optimale Sicherheit sollte keine Frage des Preises sein – sondern einen wertvollen Service für die eigenen Gäste darstellen.

## Mit Kamera und Sensoren

In einem weiteren Schritt können am Haus sowie im Garten auch Bewegungsmelder angebracht werden. Sie nehmen es wahr, wenn sich eine Person der Immobilie nähert. Vielfach lösen sie sodann ein Signal aus: Im Haus oder im Hof erleuchten Lampen, in der Wohnung wird das Bellen eines Hundes simuliert, hinter dem Fenster ertönen zuvor aufgezeichnete Stimmen. Solche Sensoren gelten bereits in der Abschreckungswirkung als sehr effektiv. Trifft ein Straftäter vor Ort auf eine solche Ausstattung, wird er zumeist das Weite suchen und einen Einbruch gar nicht erst wagen.

Insbesondere routinierte Kriminelle lassen sich davon jedoch nur selten einmal aus der Ruhe

bringen. Sie wittern hier vielmehr reiche Beute – denn wer würde sein Haus derart intensiv sichern, wenn es dort nichts zu holen gäbe? Ratsam ist es daher, im Hof und am Haus immer auch Kameras anzubringen. Sie zeichnen alle Bewegungen auf, können sogar Livebilder an die nächste Polizeistation senden. Häufig wird der Einbruch dadurch verhindert. Sollte er dennoch stattfinden, so erlangen die Ermittler wertvolle Hinweise auf den Täter, können also bei der Suche nach dem Diebesgut schnelle Erfolge zeitigen. Doch auch hier sei gesagt, dass Kameras mit der dazugehörigen Videosoftware nicht eben preiswert zu erwerben sind.

Allerdings besitzen sie einen weiteren Vorteil: Für den Einbrecher ist es zunächst nicht ersichtlich, ob die Kamera funktioniert. Selbst ein Gerät, das vom Stromnetz getrennt wurde oder das grundsätzlich defekt ist, wird somit eine erhebliche Abschreckungswirkung auf Kriminelle entfalten. Oft betreten sie das Grundstück gar nicht erst, können sie bereits aus der Ferne die Kameras erkennen – denn diese sollten aus strategischen Gründen immer so angebracht werden, dass sie für Fremde sichtbar sind. Meist genügt das schon, um einen Einbrecher von seinem Vorhaben abzuhalten und die im Haus befindlichen Bewohner sowie die Wertsachen optimal zu schützen.

## Per SMS steuerbar



Übrigens empfiehlt es sich, dass der Vermieter selbst jederzeit auf alle technischen Geräte und Anlagen der Immobilie zugreifen kann. Sogar dann, wenn er sich selbst nicht vor Ort befindet, um verdächtigen Bewegungen oder Geräuschen sofort nachzugehen. Die Lösung liegt im sogenannten smarten Haus: Hier sind alle Einrichtungen derart vernetzt, dass sie über eine App oder per SMS problemlos gesteuert werden können. Der Hausherr kann also auch in den Zeiten der Abwesenheit stets überprüfen, ob seine Immobilie gesichert ist – denn nicht immer haben sich Gäste einquartiert oder sind Nachbarn zur Stelle, die die Polizei rufen könnten.

Zudem sollte bei solchen Möglichkeiten nicht alleine an den Schutz gegen Einbrecher und Diebe gedacht werden. So ist es vorstellbar, die Kontrollfunktion auch auf die Heizung, die Sonnenkollektoren, den Wasserzugang, das Stromnetz oder den Gasanschluss auszudehnen. Droht aus einer dieser Einrichtungen Gefahr, so wird der Hauseigentümer darüber sofort informiert – und kann meist bereits über die Einstellungen der App für Linderung sorgen. Ebenso ist nach langer Abwesenheit das Regulieren der Zimmerwärme oder das Vorkochen eines Mahls über weite Entfernungen möglich. Sinnvoll dabei: Feriengäste, Monteure und Geschäftsreisende besitzen keinen Zugang zur Steuerung der Anlagen, können hier also auch keine Schwachstellen für sich ausnutzen. Ein Schicksal, das sie mit den Einbrechern teilen.

Allerdings darf sich der Vermieter gerade hinsichtlich eines smarten Hauses keinerlei Illusionen hingeben. Das Einrichten eines solchen Netzwerkes, das reibungslos aufeinander abgestimmt sein muss, ruft hohe Kosten hervor. Für eine normale Unterkunft werden die damit verbundenen

Ausgaben also deutlich zu hoch ausfallen. Anders kann es aber bei Ferienwohnungen in nobler Wohnlage aussehen – insbesondere dann, wenn sich die Touristen die persönliche Sicherheit einiges kosten lassen. Der Vermieter muss somit häufig abwägen, was ihm der Schutz der Immobilie sowie der darin befindlichen Menschen und Güter tatsächlich wert ist. Eine Frage, die nur im Einzelfall entschieden werden kann.

## Keine Frage der Kosten

Doch wo ist der Preis für eine sichere Wohnung anzusetzen? Mit welchen Investitionen kann der Vermieter selbst bei schwachen Auslastungszahlen seiner Immobilie noch rentabel – oder sogar gewinnorientiert – wirtschaften? Als Grundregel gilt, dass die Auslagen für die Sicherungsmaßnahmen in einem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren abgeschrieben werden können. Selbst bei Gesamtkosten in Höhe mehrerer eintausend Euro müssten somit pro Jahr nur relativ geringe Summen getilgt werden. Und das sollte gelingen, immerhin sorgt ein ausreichender Schutz dafür, dass mehr Gäste die Wohnung beziehen. Vermieter können also in einer hohen Sicherheit auch einen Garanten für den eigenen Erfolg sehen.

Zudem ist es möglich, die Kosten auf die Mieter umzulegen. Die Maßnahmen für Schutz und Sicherheit werden dabei üblicherweise als Pauschale auf alle Buchungen gezahlt, wobei dem Gast stets mitzuteilen ist, wofür er diese Gebühr entrichtet. In der Praxis gelten Einmalzahlungen von 20 bis 50 Euro als fair, wobei mit ansteigendem Umfang des Sicherheitsnetzes auch jene Werte mühelos durchbrochen werden dürfen. Vom Vermieter wird trotzdem eine strenge Kalkulation eingefordert: Setzt er die Pauschale preislich zu hoch an, wirkt das wenig attraktiv auf seine Gäste – verlangt er zu geringe Gebühren, kann er nur schwerlich rentabel wirtschaften. Ein Drahtseilakt, der solide durchdacht sein muss.

Dennoch ist es beinahe alternativlos, die Immobilie ausreichend zu schützen. Denn erst dadurch lassen sich die Zahlen der Einbrüche senken. Kommt es trotzdem einmal zu einem Raubzug, bei dem Beute und Täter nicht auffindbar sind, wird die Versicherung den Schaden ersetzen. Das jedoch erst dann, wenn ihrer Meinung nach der Hauseigentümer alle ihm obliegenden Maßnahmen der Sicherheit ergriffen hat. Werden dabei im Nachhinein Mängel festgestellt, sinkt damit auch der Anspruch auf eine Ausgleichszahlung. Bis zu 40 Prozent an Einbußen halten sich die Versicherungen vor. Eine Differenz, auf der letztlich der Vermieter sitzen bleiben würde – und die ihn wirtschaftlich ruinieren kann.

## Die Gäste werden einbezogen



Warum kommt es jedoch trotz aller vorgenannten Sicherheitsmaßnahmen und einem zuvor nie gekannten technischen Niveau derselben zu steigenden Einbruchszahlen? Der Grund liegt in der Verantwortung des Einzelnen: Wer gedanklich die privaten und beruflichen Sorgen im Kopf hat, vergisst oft, das Fenster zu schließen oder im Garten alle Einstieghilfen für Kriminelle aus dem Weg zu räumen. Vielfach erkennen Versicherungen somit eine Mitschuld beim Bewohner – und kürzen die Schadenszahlung. In solchen Fällen sollte der Vermieter darauf achten, dass nicht er derjenige ist, der im Falle eines Einbruchs zur Kasse gebeten wird und gegen den Ansprüche erhoben werden können.

Es ist daher ratsam, sowohl im Haus als auch in der Ferienwohnung klar verständliche Belehrungen anzubringen, wie sich der Gast während seines Aufenthaltes sowie beim Verlassen der Immobilie zu verhalten hat. Man mag es kaum glauben, aber das ordnungsgemäße Schließen der Fenster bedarf zuweilen tatsächlich einer Belehrung. Ebenso ist Touristen, Monteuren und Geschäftsreisenden zu erläutern, dass diese nicht eigenmächtig Dritten einen Zugang in die Wohnung verschaffen dürfen. Denn welchen Wert besitzen alle Sicherungsmaßnahmen, wenn letztlich der einzelne Betroffene falsch handelt und einen wesentlichen Teil der Schuld auf sich lädt? Entsprechend sind die Gäste für das korrekte Verhalten zu sensibilisieren.

Zudem sichert sich der Vermieter auf diese Weise auch persönlich ab. Unternimmt er alle ihm zustehenden Möglichkeiten, um seine Gäste zu belehren, so schließt er eine persönliche Mitschuld und die daran geknüpfte Haftbarkeit im Schadensfalle aus. Ebenso wäre nunmehr ein zivilrechtlicher Rückgriff auf den Gast möglich – etwa dann, wenn im Haus Gegenstände auch anderer Gäste oder des Vermieters entwendet wurden. Verhält sich der Bewohner eines Zimmers also fahrlässig, indem er Fenster und Türen nicht sachgerecht schließt, übernimmt er damit rechtlich einen Teil der Verantwortung – selbst dann, wenn ihm eine bewusste Beteiligung oder eine Mithilfe an der Tat nicht nachgewiesen werden kann.

## Eine kostenfreie Beratung nutzen

Dennoch werden viele Vermieter nicht genau wissen, welche Maßnahmen an Schutz und Sicherheit sie im konkreten Einzelfall zu ergreifen haben. Denn wer kann schon solide einschätzen, in welchem Zustand sich Haus und Garten befinden? Empfehlenswert ist es daher, einen Fachmann analysieren zu lassen, welche Mängel vorliegen, die einen Einbruch begünstigen. Umso besser, dass ein solcher Service durch die Polizei angeboten wird und kostenfrei genutzt werden kann. Ratsam ist es jedoch, sich möglichst frühzeitig dafür anzumelden – in einigen Kommunen bestehen schon mehrwöchige Wartezeiten, ehe es zu einem Besuch durch die Beamten kommt.

Zweck einer solchen Analyse ist es neben dem Beheben aller vorliegenden Mängel aber zugleich, ein maßgeschneidertes Sicherheits-Paket für jede Immobilie zu erstellen. Auch unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, die der Vermieter dafür aufwenden kann und aufwenden will. Die Polizei agiert dabei unabhängig, wird also nur selten einmal bestimmte Geräte oder spezielle Firmen empfehlen. Vielmehr gibt sie einen Einblick in die zulässigen Maßnahmen, um den Schutz einer Ferienwohnung dauerhaft zu gewährleisten. Vorteilhaft daran: Ein Nachweis über die Belehrung kann schriftlich eingefordert und im Schadensfalle der Versicherung vorgelegt werden. Auch damit sichert sich der Hauseigentümer also ab – und senkt das Risiko der persönlichen Haftung.

Das Thema der Sicherheit gegenüber Einbrüchen wird den Vermieter somit häufig beschäftigen. Umso wichtiger ist es, eine Gesamtlage im Haus und im Garten zu errichten, die unbefugten Dritten keinen Einstieg in die Immobilie erlaubt. Dennoch lässt sich nicht pauschal beantworten, welche Maßnahmen konkret zu ergreifen sind und mit welchen Kosten dafür zu rechnen wäre. Je weitreichender der Schutz angelegt ist, desto höhere Gebühren werden dafür zu entrichten sein – Ausgaben, die durch die Umlage auf den Mieter aber refinanziert werden können. Und die sich stets auszahlen. Entweder, indem sie einen Einbruch vermeiden. Anderenfalls, indem die persönliche Haftbarkeit des Hauseigentümers auf ein Mindestmaß sinkt.

---

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.