



hamboorg.city

Право соседства — Nachbarschaftsrecht, время отдыха, шум и ваши права

Что вам нужно знать о Ruhezeiten, Lärmbelästigung и Nachbarschaftsstreit в Германии.

Deutsche Begriffe: Nachbarschaftsrecht | Lärmbelästigung | Ruhezeiten | Immissionen | Grenzabstand | Nachbarschaftsstreit

Почему важно Nachbarschaftsrecht?

В Германии многие люди живут в **арендованных квартирах**, часто в многоквартирных домах с тонкими стенами. Мирное сосуществование требует взаимного **уважения** — и четких правил.

Nachbarschaftsrecht регулируется несколькими законами:

- **Германский гражданский кодекс (BGB)** — §§ 903–924 (права собственников и Immissionen)
- **Государственный закон об охране окружающей среды** — защита от шума и Ruhezeiten
- **Домовой устав** — индивидуальные правила домовладельца
- **Законы соседского права в федеральных землях** — региональные особенности

Ruhezeiten в Германии

Установленное законом время отдыха

Период	Правило
Ночной отдых	22:00–6:00 (частично до 7:00)

Период	Правило
Дневной отдых	13:00–15:00 (не везде законодательно, часто в домовом уставе)
Выходные и праздники	отдых весь день (как ночной отдых)

Что означает "отдых"?

Во время Ruhezeiten вы должны:

- Поддерживать **уровень звука помещения** — музыка, телевизор и разговоры **не должны быть слышны** вне вашей квартиры
- **Не выполнять громкие работы** — сверление, забивание гвоздей, стрижка газона
- **Не использовать громкие бытовые приборы** — стиральную машину и сушилку (если они беспокоят соседей)

Что разрешено?

- Обычные **бытовые шумы** (готовка, душ, нормальные разговоры)
- **Детский шум** — дети могут играть и плакать, это не Lärmbelästigung в юридическом смысле! (решение Верховного суда)
- **Музыка на уровне звука помещения** — даже во время Ruhezeiten
- **Чрезвычайные ситуации** — ремонт при разрыве водопровода и т. д.

Типичные Nachbarschaftsstreit

Шум

Шум — **самая частая причина споров** между соседями. Типичные случаи:

- **Громкая музыка** — особенно ночью или на выходных
- **Топот и грохот** — в арендованных квартирах с деревянными полами
- **Лай собак** — постоянный лай может быть административным нарушением
- **Строительные площадки/ремонт** — сверление только в разрешенные часы
- **Вечеринки** — дни рождения и праздники: максимум 1-2х в месяц, соблюдайте Ruhezeiten с 22:00

Миф: "Один раз в месяц можно громко праздновать" — это **неправда!** Нет права на "ночь шума" в месяц. Ruhezeiten действуют всегда.

Барбекю

Барбекю на **балконе или террасе** в целом разрешено, но:

- Чрезмерный **дым и запах** могут быть запрещены
- Некоторые домовые уставы **запрещают** угольные грили на балконе
- **Электрический гриль** обычно разрешен
- **Частота** — 2–3х в месяц считается приемлемой (судебные решения варьируются)
- Уведомление соседей **заранее** вежливо и предотвращает конфликты

Курение

- Курение в **собственной квартире и на балконе** в целом разрешено
- При **чрезмерном беспокойстве от дыма** соседи могут потребовать прекращения
- **Решение Верховного суда (2015)**: курильщики должны мириться с ограничениями по времени, если соседи серьезно потревожены
- Некоторые договоры аренды содержат **запрет на курение** на балконе

Запахи

- **Готовка** — обычные запахи при готовке нужно терпеть
- **Сильные запахи** (например, фритюр, копчение) — закройте окна, используйте вытяжку
- **Мусор** — не оставляйте мусор на балконе или в подъезде

Ваши права как соседа

Требование прекратить

Если сосед **постоянно игнорирует Ruhezeiten** или вызывает невыносимые помехи, вы можете:

- 1. Поговорить** — вежливо и конструктивно
- 2. Уведомить арендодателя** — письменно, желательно с **журналом шума**
- 3. Обратиться в административный орган** — по поводу Ruhestörung (особенно ночью)
- 4. Вызвать полицию** — в случае острой ночной Ruhestörung

5. Снизить арендную плату — при постоянном беспокойстве (10–20% в зависимости от тяжести)

6. Судебный иск — последний вариант: иск об Unterlassung в суде малых исков

Ведение журнала шума

Для жалобы или снижения арендной платы вы должны вести **журнал шума**:

- **Дата и время** (с–по)
- **Тип шума** (музыка, топот, сверление, крики)
- **Громкость/воздействие** (телевизор не слышен, сон нарушен, стены вибрируют)
- **Свидетели** (соседи по квартире, другие соседи)

Ведите журнал минимум **2–4 недели**.

Разрешение Nachbarschaftsstreit

1. Личная беседа

Часто соседи не знают, что они доставляют неудобство. **Дружеский разговор** решает много конфликтов. Советы:

- Оставайтесь объективны, без обвинений
- Назовите конкретные ситуации
- Найдите решение вместе

2. Посредник / медиатор

Во многих федеральных землях есть **посредники** или **медиаторы**, которые помогают при Nachbarschaftsstreit:

- Бесплатно или дешево (20–50 €)
- Нейтральное посредничество
- В некоторых землях **обязательно перед судебным разбирательством** (например, СРВ, Бавария, Гессен)

3. Обратитесь к арендодателю

Арендодатель имеет **обязанность заботиться** о всех арендаторах. Он может:

- **Предупредить** беспокойного арендатора
- Обеспечить соблюдение **домового устава**

- В крайнем случае: **расторгнуть договор** из-за постоянного нарушения покоя в доме

4. Административный орган / полиция

- **Административный орган** — для постоянных проблем (Ruhestörung, мусор, животные)
- **Полиция** — для острой ночной Ruhestörung (звоните 110 или местный номер)
- **Штраф** за Ruhestörung: **50-5.000 €**

Специальные правила в арендованных квартирах

Домовой устав

Домовой устав является частью договора аренды. Типичные положения:

- Уборка подъездов (очередная уборка)
- Ruhezeiten (часто строже, чем по закону)
- Использование общего имущества
- Правила для домашних животных
- Сушка белья на балконе

Подъезд

- **Не оставляйте:** обувь, коляски (пожарная безопасность!), мусор
- Исключение: коляски можно оставлять, если нет **опасений по поводу пожарной безопасности** (судебное решение)
- **Содержите в чистоте** — соблюдайте очередную уборку

Советы для иностранцев

- 1. Выучите правила** — прочитайте домовый устав и спросите у арендодателя
- 2. Культурные различия** — во многих странах нормально быть громким. В Германии тишина высоко ценится
- 3. Поздоровайтесь с соседями** — дружеское приветствие при переезде производит хорошее впечатление
- 4. При конфликтах: оставайтесь спокойны** — ссора быстро переходит в конфликт. В сомнениях обратитесь к арендодателю

--- Состояние: март 2026 г. Все информация без гарантий.

hamboorg.city/knowledge/article/nachbarschaftsrecht/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo