



hamboorg.city

Δίκαιο Γειτνίασης — Nachbarschaftsrecht, Ώρες Ησυχίας, Θόρυβος και Δικαιώματα

Τι πρέπει να ξέρετε για τις ώρες ησυχίας, Lärmbelästigung και Nachbarschaftsrecht διαφορές στη Γερμανία.

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

Γιατί Είναι Σημαντικό το Nachbarschaftsrecht;

Στη Γερμανία, πολλοί άνθρωποι ζουν σε **μισθωμένα διαμερίσματα**, συχνά σε πολυκατοικίες με λεπτά τοιχώματα. Μια ειρηνική συνύπαρξη απαιτεί αμοιβαία **σεβασμό** — και σαφείς κανόνες.

Το Nachbarschaftsrecht ρυθμίζεται σε διάφορες νομοθεσίες:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** — §§ 903–924 (Δικαιώματα ιδιοκτησίας και Immissionen)
- Landesimmissionsschutzgesetz** — Προστασία από θόρυβο και ώρες ησυχίας
- Κανονισμός του κτηρίου** — Ατομικοί κανόνες του ιδιοκτήτη
- Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer** — Περιφερειακές ιδιαιτερότητες

Ώρες Ησυχίας στη Γερμανία

Νόμιμες Ώρες Ησυχίας

Περίοδος	Κανόνας
Νυχτερινή ησυχία	22:00–6:00 (μερικές φορές έως 7:00)
Μεσημεριανή ησυχία	13:00–15:00 (όχι παντού νόμιμη, συχνά στον κανονισμό)

Περίοδος	Κανόνας
Κυριακές και αργίες	Όλη την ημέρα ησυχία (όπως η νυχτερινή ησυχία)

Τι Σημαίνει "Ησυχία";

Κατά τις ώρες ησυχίας, πρέπει να:

- **Διατηρείτε το επίπεδο ήχου του δωματίου** — Μουσική, τηλεόραση και συζητήσεις δεν πρέπει να **ακούγονται** έξω από το διαμέρισμά σας
- **Χωρίς θορυβώδη έργα** — Διάτρηση, σφυρίχτρα, κοπή γρασιδιού
- **Χωρίς θορυβώδες οικιακό εξοπλισμό** — Πλυντήριο και στεγνωτήριο (αν ενοχλούν άλλους)

Τι Επιτρέπεται;

- **Κανονικοί θόρυβοι δωματίου** (μαγείρεμα, ντους, κανονική συζήτηση)
- **Θόρυβος παιδιών** — Τα παιδιά μπορούν να παίζουν και να κλαίνε, αυτό δεν είναι θόρυβος νόμιμα! (Απόφαση BGH)
- **Μουσική στο επίπεδο ήχου δωματίου** — Ακόμα και κατά τις ώρες ησυχίας
- **Έκτακτες καταστάσεις** — Επισκευές σε περίπτωση ρήγματος σωλήνα κ.λπ.

Τυπικές Διαφορές Nachbarschaftsrecht

Θόρυβος

Ο θόρυβος είναι η **πιο συνηθισμένη αιτία διαφοράς** μεταξύ των γειτόνων. Τυπικές περιπτώσεις:

- **Δυνατή μουσική** — Ιδιαίτερα τη νύχτα ή τα σαββατοκύριακα
- **Βήματα και θόρυβος** — Σε μισθωμένα διαμερίσματα με ξύλινα δάπεδα
- **Γάβγισμα σκύλου** — Συνεχές γάβγισμα μπορεί να είναι παράβαση
- **Εργοτάξια/Ανακαίνιση** — Διάτρηση μόνο κατά τις επιτρεπόμενες ώρες
- **Πάρτι** — Γενέθλια και γιορτές: μέγ. 1-2× ανά μήνα, ησυχία από 22:00

Μύθος: "Μία φορά το μήνα μπορείς να είσαι δυνατή" — αυτό **δεν είναι αληθές!** Δεν υπάρχει δικαίωμα σε μια "θορυβώδη νύχτα" ανά μήνα. Η νυχτερινή ησυχία ισχύει πάντα.

Ψήσιμο

Το ψήσιμο σε **μπαλκόνι ή βεράντα** είναι γενικά επιτρεπτό, αλλά:

- **Υπερβολικός καπνός και запах** μπορεί να απαγορευθεί
- Ορισμένοι κανονισμοί **απαγορεύουν** σχάρες κάρβουνου στο μπαλκόνι
- **Ηλεκτρική σχάρα** είναι συνήθως επιτρεπτή
- **Συχνότητα** — 2-3 φορές το μήνα θεωρείται αποδεκτή (οι αποφάσεις του δικαστηρίου διαφέρουν)
- Ενημέρωση των γειτόνων **έγκαιρα** είναι ευγενικό και αποφεύγει συγκρούσεις

Κάπνισμα

- Το κάπνισμα στο **δικό σας διαμέρισμα** και στο **μπαλκόνι** είναι γενικά επιτρεπτό
- Με **υπερβολικό καπνό ενόχλησης**, οι γείτονες μπορούν να ζητήσουν διακοπή
- **Απόφαση BGH (2015)**: Οι καπνιστές πρέπει να αποδεχθούν χρονικούς περιορισμούς εάν οι γείτονες ενοχλούνται σημαντικά
- Ορισμένες μισθώσεις έχουν **απαγόρευση καπνίσματος** στο μπαλκόνι

Zapach

- **Μαγείρεμα** — Κανονικές μυρωδιές μαγειρέματος πρέπει να ανεχθούν
- **Δυνατές μυρωδιές** (π.χ. τηγάνισμα, καπνισμένα) — Κλείστε παράθυρα, χρησιμοποιήστε απορροφητήρα
- **Σκουπίδια** — Μην αποθηκεύετε σκουπίδια στο μπαλκόνι ή τη σκάλα

Τα Δικαιώματά σας ως Γείτονας

Δικαίωμα Να Ζητήσετε Διακοπή

Αν ένας γείτονας **συνεχώς παραβιάζει** τις ώρες ησυχίας ή προκαλεί **ανυπόφορη ενόχληση**, μπορείτε:

- 1. Ψάξτε για συνομιλία** — Ευγενικά και αντικειμενικά
- 2. Ενημερώστε τον ιδιοκτήτη** — Γραπτώς, κατά προτίμηση με **πρωτόκολλο θορύβου**
- 3. Επικοινωνήστε με Ordnungsamtsamt** — Για Ruhestörung (ιδιαίτερα τη νύχτα)
- 4. Καλέστε την αστυνομία** — Για άμεση νυχτερινή Ruhestörung
- 5. Μείωση ενοικίου** — Για συνεχή παρέμβαση (10-20% ανάλογα με τη σοβαρότητα)
- 6. Αγωγή** — Τελευταία λύση: Αγωγή για διακοπή στο Amtsgericht

Διαχείριση Πρωτοκόλλου Θορύβου

Για παράπονο ή μείωση ενοικίου, πρέπει να **τηρήσετε πρωτόκολλο θορύβου**:

- **Ημερομηνία και ώρα** (από-έως)
- **Τύπος θορύβου** (μουσική, βήματα, διάτρηση, κραυγές)
- **Επίπεδο ήχου/Επίδραση** (τηλεόραση ακούσιμη, ύπνος διαταραγμένος, τοίχοι δονούνται)
- **Μάρτυρες** (συγκάτοικος, άλλοι γείτονες)

Τηρείστε το πρωτόκολλο για τουλάχιστον **2-4 εβδομάδες**.

Επίλυση Διαφοράς Nachbarschaftsrecht

1. Ο Προσωπικός Διάλογος

Συχνά οι γείτονες δεν γνωρίζουν ότι ενοχλούν. Ένας **φιλικός διάλογος** λύνει πολλές συγκρούσεις. Συμβουλές:

- Μείνετε αντικειμενικοί, καμία κατηγορία
- Ονομάστε συγκεκριμένες καταστάσεις
- Βρείτε μια λύση μαζί

2. Schiedsstelle / Διαμεσολαβητής

Σε πολλές Bundesländer υπάρχουν **Schiedsleute** ή **Διαμεσολαβητές**, που βοηθούν σε διαφορές Nachbarschaftsrecht:

- Δωρεάν ή φθηνή (20-50 €)
- Ουδέτερη διαμεσολάβηση
- Σε ορισμένες Bundesländer **υποχρεωτική πριν από τη δίκη** (π.χ. NRW, Bayern, Hessen)

3. Επικοινωνήστε με τον Ιδιοκτήτη

Ο ιδιοκτήτης έχει **υποχρέωση περιποίησης** προς όλους τους μισθωτές. Δύναται να:

- **Προειδοποιήσει** τον ενοχλητικό μισθωτή
- **Επιβάλει τον κανονισμό**
- Στην ακραία περίπτωση: **Διακοπή** λόγω συνεχούς διαταραχής

4. Ordnungsamt / Αστυνομία

- **Ordnungsamt** — Για συνεχή προβλήματα (Ruhestörung, σκουπίδια, ζώα)
- **Αστυνομία** — Για άμεση νυχτερινή Ruhestörung (Hotline 110 ή τοπικό νούμερο)
- **Πρόστιμο** Ruhestörung: **50-5.000 €**

Ειδικές Σειρές στα Μισθωμένα Διαμερίσματα

Κανονισμός Κτηρίου

Ο **κανονισμός κτηρίου** είναι μέρος της μίσθωσης. Τυπικές ρυθμίσεις:

- Καθαρισμός σκάλας (εβδομάδα καθαρισμού)
- Ώρες ησυχίας (συχνά πιο αυστηρή από τον νόμο)
- Χρήση κοινόχρηστων χώρων
- Κανόνες για ζώα ζαγορεύ
- Αποξήρανση ρούχων στο μπαλκόνι

Σκάλα

- **Μην αφήνετε:** Παπούτσια, καρότσια (ασφάλεια πυρκαγιάς!), σκουπίδια
- Εξαίρεση: Τα καρότσια μπορούν να αφεθούν εάν δεν υπάρχουν **ανησυχίες ασφαλείας πυρκαγιάς** (απόφαση δικαστηρίου)
- **Κρατήστε καθαρά** — Τηρείστε την εβδομάδα καθαρισμού

Συμβουλές για Ξένους

- 1. Μάθετε τους κανόνες** — Διαβάστε τον κανονισμό και ρωτήστε τον ιδιοκτήτη
- 2. Πολιτιστικές διαφορές** — Σε πολλές χώρες είναι κανονικό να είσαι θορυβώδης. Στη Γερμανία, η ησυχία είναι πολύ εκτιμητή
- 3. Χαιρετίστε τους γείτονες** — Ένα φιλικό "Γεια σας" κατά την μετακόμιση κάνει καλή εντύπωση
- 4. Σε περίπτωση διαφορών: κρατήστε την ψυχραιμία** — Η σύγκρουση εντείνεται γρήγορα. Αν αμφιβάλλετε, επικοινωνήστε με τον ιδιοκτήτη

--- Ενημέρωση: Μάρτιος 2026. Όλες οι πληροφορίες χωρίς εγγύηση.