



hamboorg.city

Diritto di vicinato — Nachbarschaftsrecht, orari di quiete, rumori e diritti

Tutto ciò che devi sapere su Ruhezeiten, Lärmbelästigung e Nachbarschaftsstreit in Germania.

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

Perché è importante Nachbarschaftsrecht?

In Germania, molte persone vivono in **appartamenti in affitto**, spesso in condomini con pareti sottili. Una convivenza pacifica richiede **rispetto reciproco** — e regole chiare.

Nachbarschaftsrecht è regolamentato da varie leggi:

- **Codice civile tedesco (BGB)** — §§ 903-924 (diritti dei proprietari e Immissionen)
- **Legge statale sulla protezione delle emissioni** — protezione dal rumore e Ruhezeiten
- **Regolamento condominiale** — regole individuali del proprietario
- **Leggi di Nachbarschaftsrecht nei Länder** — particolarità regionali

Ruhezeiten in Germania

Orari di quiete previsti dalla legge

Periodo	Regola
Quiete notturna	22:00-6:00 (parzialmente fino alle 7:00)
Quiete pomeridiana	13:00-15:00 (non ovunque per legge, spesso nel regolamento)

Periodo	Regola
Domeniche e festività	quiete tutto il giorno (come la quiete notturna)

Cosa significa "quiete"?

Durante i Ruhezeiten devi:

- Mantenere il **volume sonoro della stanza** — musica, televisione e conversazioni **non devono essere udibili** al di fuori del tuo appartamento
- **Non eseguire lavori rumorosi** — forature, martellate, taglio dell'erba
- **Non usare elettrodomestici rumorosi** — lavatrice e asciugatrice (se disturbano gli altri)

Cosa è permesso?

- **Rumori normali della casa** (cucina, doccia, conversazioni normali)
- **Rumori dei bambini** — i bambini possono giocare e piangere, questo non è Lärmbelästigung in senso legale! (sentenza della Corte Suprema)
- **Musica a volume della stanza** — anche durante i Ruhezeiten
- **Emergenze** — riparazioni per rotture di tubi, ecc.

Tipici Nachbarschaftsstreit

Rumore

Il rumore è la **causa più frequente di conflitti** tra vicini. Casi tipici:

- **Musica alta** — soprattutto di notte o nei weekend
- **Calpestii e baccano** — negli appartamenti affittati con pavimenti in legno
- **Abbaio del cane** — l'abbaio continuo può essere una violazione amministrativa
- **Cantieri/ristrutturazioni** — forature solo negli orari consentiti
- **Feste** — compleanni e celebrazioni: massimo 1-2x al mese, rispetta Ruhezeiten dalle 22:00

Mito: "Una volta al mese puoi fare festa rumorosamente" — questo **non è vero!** Non c'è diritto a una "notte di rumore" al mese. Ruhezeiten si applica sempre.

Barbecue

Il barbecue su **balcone o terrazza** è in linea di massima consentito, ma:

- **Fumo e odore** eccessivi possono essere vietati
- Alcuni regolamenti condominiali **vietano** i barbecue a carbone sul balcone
- **Barbecue elettrico** è solitamente consentito
- **Frequenza** — 2-3× al mese è considerato ragionevole (le sentenze variano)
- Informare i vicini **in anticipo** è cortese e evita conflitti

Fumo

- Fumare nel **tuo appartamento e sul balcone** è in linea di massima consentito
- In caso di **disturbo eccessivo dal fumo** i vicini possono richiedere la cessazione
- **Sentenza della Corte Suprema (2015)**: i fumatori devono accettare limitazioni temporali se i vicini sono significativamente disturbati
- Alcuni contratti di affitto contengono un **divieto di fumo** sul balcone

Odori

- **Cucina** — i normali odori di cottura devono essere tollerati
- **Odori forti** (ad es. frittura, affumicamento) — chiudi le finestre, usa la cappa
- **Rifiuti** — non lasciare rifiuti sul balcone o nella scala

I tuoi diritti come vicino

Diritto di astensione

Se un vicino **ignora costantemente i Ruhezeiten** o causa disturbi intollerabili, puoi:

- 1. Cercare il dialogo** — parla in modo cortese e costruttivo
- 2. Notifica al proprietario** — per iscritto, preferibilmente con **diario del rumore**
- 3. Contatta l'autorità locale** — riguardante Ruhestörung (soprattutto di notte)
- 4. Chiama la polizia** — in caso di Ruhestörung notturna acuta
- 5. Riduzione dell'affitto** — per disturbo persistente (10-20% a seconda della gravità)
- 6. Azione legale** — ultima risorsa: causa di Unterlassung in tribunale

Tenere un diario del rumore

Per un reclamo o riduzione dell'affitto, dovresti tenere un **diario del rumore**:

- **Data e ora** (dalle-alle)
- **Tipo di rumore** (musica, calpestii, foratura, urla)
- **Volume/impatto** (la TV non si sente, il sonno è disturbato, i muri vibrano)
- **Testimoni** (coinquilini, altri vicini)

Mantenere il diario per almeno **2-4 settimane**.

Risolvere Nachbarschaftsstreit

1. Il colloquio personale

Spesso i vicini non sanno di disturbare. Una **conversazione amichevole** risolve molti conflitti. Suggerimenti:

- Rimani obiettivo, senza accuse
- Nomina situazioni specifiche
- Trova una soluzione insieme

2. Mediatore / mediazione

In molti Länder, ci sono **mediatori** che aiutano in Nachbarschaftsstreit:

- Gratuito o economico (20-50 €)
- Mediazione neutrale
- In alcuni Länder **obbligatorio prima del processo** (ad es. NRW, Bavaria, Hessen)

3. Coinvolgi il proprietario

Il proprietario ha un **dovere di diligenza** verso tutti gli inquilini. Può:

- **Ammonire** l'inquilino disturbante
- Applicare il **regolamento condominiale**
- In caso estremo: **rescissione del contratto** a causa di disturbo persistente della tranquillità

4. Autorità locale / Polizia

- **Autorità locale** — per problemi persistenti (Ruhestörung, rifiuti, animali)
- **Polizia** — per Ruhestörung notturna acuta (chiama 110 o il numero locale)
- **Multa** per Ruhestörung: **50-5.000 €**

Regole speciali negli appartamenti in affitto

Regolamento condominiale

Il **regolamento condominiale** è parte del contratto di affitto. Regolamentazioni tipiche:

- Pulizia delle scale (turni di pulizia)
- Ruhezeiten (spesso più rigorosi per legge)
- Uso degli spazi comuni
- Regole per gli animali domestici
- Asciugatura dei panni sul balcone

La scala

- **Non lasciare:** scarpe, carrozzine (sicurezza antincendio!), rifiuti
- Eccezione: le carrozzine possono essere lasciate se non ci sono **preoccupazioni per la sicurezza antincendio** (sentenza giudiziale)
- **Mantieni pulito** — rispetta i turni di pulizia

Suggerimenti per stranieri

- 1. Impara le regole** — leggi il regolamento e chiedi al proprietario
- 2. Differenze culturali** — in molti paesi è normale essere rumorosi. In Germania la quiete è molto apprezzata
- 3. Saluta i vicini** — un saluto amichevole al trasferimento fa una buona impressione
- 4. In caso di conflitti: resta calmo** — la lite si intensifica rapidamente. In caso di dubbio, coinvolgi il proprietario

--- Stato: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzie.