



hamboorg.city

Dreptul vecinilor — Nachbarschaftsrecht, orele de liniște, zgomote și drepturile tale

Ce trebuie să știi despre Ruhezeiten, Lärmbelästigung și Nachbarschaftsstreit în Germania.

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

De ce este important Nachbarschaftsrecht?

În Germania, mulți oameni locuiesc în **apartamente închiriate**, adesea în clădiri rezidențiale multifamiliale cu pereți subțiri. Coexistența pașnică necesită **respect mutual** — și reguli clare.

Nachbarschaftsrecht este reglementat în mai multe legi:

- **Codul civil german (BGB)** — §§ 903–924 (drepturi de proprietate și Immissionen)
- **Legea de protecție a mediului la nivel de stat** — protecție împotriva zgomotului și Ruhezeiten
- **Regulamentul casei** — reguli individuale ale proprietarului
- **Legile Nachbarschaftsrecht ale terilor federale** — particularități regionale

Ruhezeiten în Germania

Orele de liniște prevăzute de lege

Perioada	Regula
Liniștea nocturnă	22:00–6:00 (parțial până la 7:00)
Liniștea la amiază	13:00–15:00 (nu peste tot, adesea în regulamentul casei)

Perioada	Regula
Duminici și sărbători	liniște pe tot cursul zilei (ca liniștea nocturnă)

Ce înseamnă "liniște"?

În timpul Ruhezeiten trebuie să:

- Mențineți **volumul sonorit al încăperii** — muzica, televizorul și conversațiile **nu trebuie să se audă** în afara apartamentului tău
- **Nu efectuați lucrări zgomotoase** — găuri, cioplit, tăiat gazonul
- **Nu utilizați aparate electrocasnice zgomotoase** — mașina de spălat și uscător (dacă deranjează pe alții)

Ce este permis?

- **Zgomote normale de locuință** (gătit, duș, conversații normale)
- **Zgomot din cauza copiilor** — copiii pot juca și plânge, aceasta nu este Lärmbelästigung în sens juridic! (hotărâre a Curții Supreme)
- **Muzică la nivel de sunet al camerei** — chiar și în timpul Ruhezeiten
- **Urgențe** — reparații în caz de rupere a conductei de apă etc.

Tipice Nachbarschaftsstreit

Zgomot

Zgomotul este **cea mai frecventă cauză de conflicte** între vecini. Cazuri tipice:

- **Muzică tare** — mai ales noaptea sau în weekend
- **Zgomotul de trepidare** — în apartamentele închiriate cu podele din lemn
- **Lătratul câinilor** — lătratul persistent poate fi o încălcare ordinală
- **Șantiere/renovare** — găurit doar în perioadele permise
- **Petrecri** — zile de naștere și festivități: maximum 1-2x pe lună, respectă Ruhezeiten de la 22:00

Mit: "Poți sărbători zgomotos o dată pe lună" — aceasta **nu este adevărat!** Nu există dreptul la o "noapte de zgomot" pe lună. Ruhezeiten se aplică întotdeauna.

Grătar

Grătarul pe **balcon sau terasă** este în principiu permis, dar:

- **Fumul și mirosul** excesiv pot fi interzise
- Unele regulamente ale casei **interzic** grătarele pe bază de cărbune pe balcon
- **Grătar electric** este de obicei permis
- **Frecvență** — 2-3× pe lună se consideră rezonabil (hotărârile instanțelor variază)
- Notificarea vecinilor **din timp** este politicos și evită conflictele

Fumatul

- Fumatul în **propria locuință** și **pe balcon** este în principiu permis
- În cazul **deranjării excesive din fum** vecinii pot cere încetarea
- **Hotărârea Curții Supreme** (2015): fumătorii trebuie să accepte restricții de timp dacă vecinii sunt seriosului deranjați
- Unele contracte de închiriere conțin o **interdicție de fumat** pe balcon

Mirosuri

- **Gătit** — mirosurile normale de gătit trebuie tolerate
- **Mirosuri puternice** (de exemplu, prăjire, fumarea) — închideți ferestrele, folosiți hota
- **Gunoi** — nu lăsa gunoiul pe balcon sau în scara

Drepturile tale ca vecin

Dreptul la reținere

Dacă un vecin **ignoră în mod constant Ruhezeiten** sau cauzează deranj intolerabil, poți:

1. **Cauți discuție** — vorbește politicos și constructiv
2. **Notifică proprietarul** — în scris, de preferință cu **jurnal de zgomot**
3. **Contactează autoritatea locală** — privind Ruhestörung (mai ales noaptea)
4. **Sună poliția** — în caz de Ruhestörung nocturnă acută
5. **Reducere de chirie** — pentru deranj persistent (10-20% în funcție de severitate)
6. **Acțiune în justiție** — ultima opțiune: acțiune Unterlassung la tribunal

Ținerea unui jurnal de zgomot

Pentru o plângere sau reducere de chirie, trebuie să ții un **jurnal de zgomot**:

- **Data și ora** (de la-până la)

- **Tipul de zgomot** (muzică, trepidare, găurit, strigăte)
- **Volum/impact** (televizorul nu se aude, somnul deranjat, pereții vibrează)
- **Martori** (colocatar, alți vecini)

Tine jurnalul cel puțin **2-4 săptămâni**.

Rezolvarea Nachbarschaftsstreit

1. Conversația personală

Adeesea vecinii nu știu că deranjează. O **conversație prietenoasă** rezolvă multe conflicte. Sfaturi:

- Rămâi obiectiv, fără acuzații
- Numiți situații specifice
- Găsește o soluție împreună

2. Mediator / mediator

În multe teritori federale, există **mediatori** care ajută în Nachbarschaftsstreit:

- Gratuit sau ieftin (20-50 €)
- Mediere neutră
- În unele teritori **obligatoriu înainte de proces** (de exemplu, NRW, Bavaria, Hessen)

3. Implică proprietarul

Proprietarul are o **obligatie de grijă** față de toți chiriașii. El poate:

- **Avertiza** chiria care deranjează
- Aplică **regulamentul casei**
- În caz extrem: **rezilierea contractului** din cauza deranjării persistente a liniștei în casă

4. Autoritatea locală / poliția

- **Autoritatea locală** — pentru probleme persistente (Ruhestörung, gunoi, animale)
- **Poliția** — pentru Ruhestörung nocturnă acută (sună 110 sau numărul local)
- **Amendă** pentru Ruhestörung: **50-5.000 €**

Reguli speciale în apartamentele închiriate

Regulamentul casei

Regulamentul casei este parte a contractului de închiriere. Reglementări tipice:

- Curățenia scărilor (curățenia pe rând)
- Ruhezeiten (adesea mai stricte decât legal)
- Utilizarea spațiilor comune
- Reguli pentru animale de companie
- Uscare de rufe pe balcon

Scara

- **Nu lăsa:** încălțăminte, cărucior (siguranța la incendiu!), gunoi
- Excepție: cărucioarele pot fi lăsate dacă nu există **preocupări privind siguranța la incendiu** (sentință judiciară)
- **Ține curat** — respectă curățenia pe rând

Sfaturi pentru străini

- 1. Învață regulile** — citește regulamentul casei și întreabă proprietarul
- 2. Diferențe culturale** — în multe țări este normal să fi zgomotos. În Germania, liniștea este foarte apreciată
- 3. Salută vecinii** — un salut prietenos la mutare produce o bună impresie
- 4. La conflicte: rămâi calm** — disputa se intensifică rapid. În caz de îndoială, implică proprietarul

--- Stare: martie 2026. Toate informațiile fără garanție.