HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

Quyền Lân Cận — Nachbarschaftsrecht, Thời Gian Im Lặng, Tiếng Ồn và Quyền Của Bạn

Những gì bạn cần biết về thời gian im lặng, Lärmbelästigung và tranh chấp Nachbarschaftsrecht tại Đức.

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

Tại Sao Nachbarschaftsrecht Quan Trọng?

Tại Đức, nhiều người sống trong **nhà cho thuê**, thường trong các tòa nhà chung cư với tường mỏng. Cuộc sống hòa bình đòi hỏi **tôn trọng lẫn nhau** — và các quy tắc rõ ràng.

Nachbarschaftsrecht được quy định trong các luật khác nhau:

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** — §§ 903–924 (Quyền chủ sở hữu và Immissionen)
- **Landesimmissionsschutzgesetz** — Bảo vệ tiếng ồn và thời gian im lặng
- **Nội quy nhà** — Quy tắc cá nhân của chủ nhà
- **Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer** — Đặc thù khu vực

Thời Gian Im Lặng Tại Đức

Thời Gian Im Lặng Theo Luật

Khoảng Thời Gian	Quy Tắc
Im lặng ban đêm	22:00–6:00 (đôi khi đến 7:00)

Khoảng Thời Gian	Quy Tắc
Im lặng giữa trưa	13:00–15:00 (không phải ở khắp mọi nơi, thường trong nội quy)
Chủ nhật và lễ	Cả ngày im lặng (như im lặng ban đêm)

"Im Lặng" Có Nghĩa Là Gì?

Không trong thời gian im lặng, bạn phải:

• **Giữ mức âm thanh phòng** — Âm nhạc, TV và hội thoại **không được nghe thấy** bên ngoài căn hộ

• **Không công trình ồn ào** — Khoan, búa, cắt cỏ

• **Không thiết bị gia dụng ồn ào** — Máy giặt và máy sấy (nếu làm phiền người khác)

Cái Gì Được Phép?

• **Tiếng ồn sinh hoạt bình thường** (nấu ăn, tắm, hội thoại bình thường)

• **Tiếng trẻ em** — Trẻ em được phép chơi và khóc, đó không phải tiếng ồn theo pháp luật! (Phán quyết BGH)

• **Âm nhạc ở mức âm thanh phòng** — Ngay cả trong thời gian im lặng

• **Tình huống khẩn cấp** — Sửa chữa khi vỡ ống nước v.v.

Tranh Chấp Nachbarschaftsrecht Điển Hình

Tiếng Ồn

Tiếng ồn là **nguyên nhân tranh chấp phổ biến nhất** giữa các láng giềng. Các trường hợp điển hình:

• **Âm nhạc lớn** — Đặc biệt vào ban đêm hoặc cuối tuần

• **Tiếng sạp sụp** — Trong nhà cho thuê với sàn gỗ

• **Tiếng sủa chó** — Sủa liên tục có thể là vi phạm hành chính

• **Công trường/Sửa chữa** — Khoan chỉ trong thời gian cho phép

• **Tiệc tùng** — Sinh nhật và lễ kỷ niệm: tối đa 1–2 lần/tháng, im lặng từ 22 giờ

Huyền thoại: "Một lần mỗi tháng bạn có thể ồn ào" — điều này **sai**! Không có quyền "đêm ồn ào" mỗi tháng. Thời gian im lặng luôn áp dụng.

Nướng Thịt

Nướng thịt trên **ban công hoặc sân hiên** về cơ bản được phép, nhưng:

• **Khí và mùi quá mức** có thể bị cấm

• Một số nội quy nhà **cấm** vỉ nướng than đá trên ban công

• **Vỉ nướng điện** thường được phép

• **Tần suất** — 2–3 lần/tháng coi như chấp nhận được (phán quyết tòa án khác nhau)

• Thông báo cho hàng xóm **kịp thời** là lịch sự và tránh xung đột

Hút Thuốc

• Hút thuốc trong **căn hộ riêng** và trên **ban công** về cơ bản được phép

• Nếu **khói thuốc quá mức**, hàng xóm có thể yêu cầu dừng

• **Phán quyết BGH** (2015): Những người hút thuốc phải chấp nhận hạn chế thời gian nếu hàng xóm bị distressed đáng kể

• Một số hợp đồng cho thuê có **cấm hút thuốc** trên ban công

Mùi

• **Nấu ăn** — Mùi nấu ăn bình thường phải chấp nhận

• **Mùi mạnh** (ví dụ: chiên, hun khói) — Đóng cửa sổ, sử dụng máy hút

• **Rác** — Không lưu rác trên ban công hoặc tầng cầu thang

Quyền Của Bạn Là Hàng Xóm

Quyền Yêu Cầu Dừng Lại

Nếu hàng xóm **liên tục bỏ qua** thời gian im lặng hoặc gây **phiền toái không thể chấp nhận được**, bạn có thể:

1. Tìm kiếm cuộc hội thoại — Nói chuyện lịch sự và khách quan

2. Thông báo cho chủ nhà — Bằng văn bản, tốt nhất là **ghi nhật ký tiếng ồn**

3. Liên hệ Ordnungsamt — Về Ruhestörung (đặc biệt vào ban đêm)

4. Gọi cảnh sát — Nếu có Ruhestörung đêm khuya cấp tính

5. Giảm giá thuê — Nếu bị ảnh hưởng lâu dài (10–20% tùy mức độ)

6. Khởi kiện — Phương án cuối cùng: Khởi kiện yêu cầu dừng lại tại tòa án cấp sơ cấp

Ghi Nhật Ký Tiếng Ồn

Đối với khiếu nại hoặc giảm giá thuê, bạn nên **ghi nhật ký tiếng ồn**:

• **Ngày** và **giờ** (từ–đến)

• **Loại tiếng ồn** (âm nhạc, sạp sụp, khoan, la hét)

• **Mức âm thanh/Ảnh hưởng** (TV không nghe thấy, giấc ngủ bị gián đoạn, tường rung)

• **Nhân chứng** (cư dân cùng phòng, hàng xóm khác)

Ghi nhật ký ít nhất **2–4 tuần**.

Giải Quyết Tranh Chấp Nachbarschaftsrecht

1. Cuộc Hội Thoại Cá Nhân

Thường hàng xóm không biết họ gây phiền toái. Một **cuộc hội thoại thân thiện** giải quyết nhiều xung đột. Mẹo:

• Giữ bình tĩnh, không buộc tội

• Nêu các tình huống cụ thể

• Tìm giải pháp chung

2. Schiedsstelle / Hòa Giải Viên

Trong nhiều Bundesländer có **Schiedsleute** hoặc **Hòa Giải Viên**, người giúp đỡ tranh chấp Nachbarschaftsrecht:

• Miễn phí hoặc rẻ (20–50 €)

• Trung gian trung□

• Ở một số Bundesländer **bắt buộc trước khi khởi kiện** (ví dụ: NRW, Bayern, Hessen)

3. Liên Hệ Chủ Nhà

Chủ nhà có **trách nhiệm chăm sóc** tất cả người thuê. Anh ấy có thể:

• **Cảnh cáo** người thuê gây rối

• **Thực thi nội quy nhà**

• Trong trường hợp cực đoan: **Chấm dứt hợp đồng** vì gây rối liên tục

4. Ordnungsamt / Cảnh Sát

• **Ordnungsamt** — Cho các vấn đề lâu dài (Ruhestörung, rác, động vật)

• **Cảnh Sát** — Cho Ruhestörung đêm khuya cấp tính (Hotline 110 hoặc số địa phương)

• **Phạt** Ruhestörung: **50–5.000 €**

Quy Tắc Đặc Biệt Trong Nhà Cho Thuê

Nội Quy Nhà

Nội quy nhà là một phần của hợp đồng cho thuê. Quy tắc điển hình:

• Vệ sinh tầng cầu thang (tuần lau)

• Thời gian im lặng (thường nghiêm ngặt hơn luật)

• Sử dụng phòng chung

• Quy tắc nuôi động vật

• Phơi quần áo trên ban công

Tầng Cầu Thang

• **Không để lại:** Giày, xe đẩy trẻ em (an toàn cháy!), rác

• Ngoại lệ: Xe đẩy trẻ em được để lại nếu không có **lo ngại an toàn cháy** (phán quyết tòa án)

• **Giữ sạch sẽ** — Tuân thủ tuần lau

Mẹo Cho Người Nước Ngoài

1. Học các quy tắc — Đọc nội quy nhà và hỏi chủ nhà

2. Khác biệt văn hóa — Ở nhiều nước, ồn ào là bình thường. Ở Đức, im lặng được đánh giá cao

3. Chào hàng xóm — Một cái "Xin chào" thân thiện khi nhập cư tạo ấn tượng tốt

4. Khi có xung đột: giữ bình tĩnh — Xung đột leo thang nhanh chóng. Nếu không chắc, liên hệ chủ nhà