

Unterpachtvertrag über einen Kleingarten

Muster für Kleingärtnervereine nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

zwischen dem

[Name des Vereins], **[Anschrift des Vereins]**, vertreten durch den Vorstand nach § 26 BGB —
nachfolgend „Verein“ oder „Verpächter“ —

und

[Name der Pächterin/des Pächters], geboren am **[Geburtsdatum]**, **[Anschrift der Pächterin/des Pächters]**, Telefon **[Telefon]**, E-Mail **[E-Mail]** — nachfolgend „Pächter/in“ —

Hinweis: Der Verein ist in der Regel selbst Pächter der Anlage (Zwischenpachtvertrag mit der Gemeinde oder dem Grundstückseigentümer) und verpachtet die einzelne Parzelle weiter. Deshalb heißt der Vertrag Unterpachtvertrag. Viele Landesverbände geben ein eigenes, verbindliches Vertragsmuster vor. Gibt es eines, hat es Vorrang; diese Vorlage hilft dann beim Verstehen und Ergänzen.

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Der Verein verpachtet der Pächterin/dem Pächter die Parzelle Nr. **[Parzellennummer]** in der Kleingartenanlage „**[Name der Anlage]**“, **[Ort der Anlage]**, mit einer Fläche von etwa **[Fläche in m²]** m². Die Lage ergibt sich aus dem Lageplan (Anlage 1).
- (2) Der Verein hat die Anlage seinerseits gepachtet (Zwischenpachtvertrag vom **[Datum des Zwischenpachtvertrags]** mit **[Grundstückseigentümer]**). Dieser Unterpachtvertrag steht unter dem Vorbehalt des Bestands des Zwischenpachtvertrags.
- (3) Der Zustand der Parzelle, die vorhandenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen sind im Übergabeprotokoll (Anlage 2) festgehalten.

Hinweis: Nach § 3 Absatz 1 BKleingG soll ein Kleingarten nicht größer als 400 m² sein. Größere Parzellen sind kein Vertragsfehler, aber ein Grund, die Größe im Vertrag genau zu nennen.

§ 2 Nutzung

- (1) Die Parzelle darf nur kleingärtnerisch genutzt werden, also zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung (§ 1 Absatz 1 BKleingG).
- (2) Mindestens ein Drittel der Fläche ist für den Anbau von Obst und Gemüse zu nutzen.
- (3) Eine gewerbliche Nutzung, das dauernde Wohnen und die Überlassung der Parzelle an Dritte sind nicht gestattet.
- (4) Die Gartenordnung des Vereins in der jeweils von der Mitgliederversammlung beschlossenen Fassung (Anlage 3) ist Bestandteil dieses Vertrags.

Hinweis: Die Drittel-Regel steht nicht im Gesetz, sondern in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 17.06.2004, III ZR 281/03): Der kleingärtnerische Charakter einer Anlage setzt voraus, dass ein erheblicher Teil der Fläche dem Anbau von Obst und Gemüse dient. Wer die Regel im Vertrag nennt, macht sie für alle Pächter nachvollziehbar.

§ 3 Pachtzins und Nebenkosten

(1) Der jährliche Pachtzins beträgt [Pachtzins je Jahr in Euro] Euro ([Pachtzins je m² in Euro] Euro je m²). Er ist bis zum [Fälligkeit, z. B. 31. März] eines jeden Jahres im Voraus auf das Konto des Vereins zu zahlen.

(2) Neben dem Pachtzins trägt die Pächterin/der Pächter die auf die Parzelle entfallenden Nebenkosten, insbesondere Wasser- und Stromverbrauch nach Zähler, Umlagen für Abfall, Wegeunterhalt und Versicherungen sowie die anteiligen öffentlich-rechtlichen Lasten. Die Umlage beschließt die Mitgliederversammlung.

(3) Erhöht sich der vom Verein an den Grundstückseigentümer zu zahlende Pachtzins, darf der Verein den Pachtzins nach Absatz 1 entsprechend anpassen. Die Anpassung wird schriftlich mitgeteilt.

Hinweis: § 5 BKleingG deckelt die Pacht: höchstens das Vierfache der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Anlage. Die Höhe steht meist im Zwischenpachtvertrag oder wird vom Landesverband mitgeteilt.

§ 4 Vertragsdauer

(1) Das Pachtverhältnis beginnt am [Beginn des Pachtverhältnisses] und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn der Zwischenpachtvertrag des Vereins endet.

Hinweis: Nach § 6 BKleingG kann ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Ob die Anlage im Bebauungsplan als Dauerkleingarten festgesetzt ist, weiß der Verein oder die Gemeinde.

§ 5 Kündigung

(1) Jede Kündigung bedarf der Schriftform (§ 7 BKleingG).

(2) Die Pächterin/der Pächter kann das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum 30. November eines Jahres kündigen.

(3) Der Verein kann das Pachtverhältnis nur aus den im Bundeskleingartengesetz genannten Gründen kündigen, insbesondere

- fristlos nach § 8 BKleingG, wenn die Pächterin/der Pächter mit der Zahlung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung nicht innerhalb von zwei Monaten zahlt, oder wenn so schwerwiegende Pflichtverletzungen vorliegen, dass dem Verein

die Fortsetzung nicht zuzumuten ist, insbesondere bei erheblicher Störung des Friedens in der Anlage oder bei Überlassung der Parzelle an Dritte;

- ordentlich nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BKleingG, wenn die Pächterin/der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung nicht kleingärtnerisch nutzt oder andere Pflichten, die die Nutzung betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube dauernd bewohnt, die Gartenordnung wiederholt verletzt oder Gemeinschaftsleistungen verweigert;
- ordentlich aus den übrigen Gründen des § 9 Absatz 1 BKleingG.

(4) Die ordentliche Kündigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BKleingG ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig und muss spätestens am dritten Werktag im August zugehen (§ 9 Absatz 2 BKleingG). Für die übrigen Kündigungsgründe gelten die Fristen des § 9 Absatz 2 BKleingG.

Hinweis: Die Kündigungsgründe des Vereins sind im BKleingG abschließend geregelt und können vertraglich nicht erweitert werden. Für die Kündigung durch die Pächterin/den Pächter enthält das Gesetz keine Frist; die Frist in Absatz 2 ist ein Vorschlag, der die Neuverpachtung zum Jahreswechsel ermöglicht.

§ 6 Tod der Pächterin/des Pächters

(1) Stirbt die Pächterin/der Pächter, endet das Pachtverhältnis mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod folgt (§ 12 Absatz 1 BKleingG).

(2) Ehegatten und Lebenspartner, die den Garten gemeinsam genutzt haben, können innerhalb eines Monats nach dem Tod schriftlich erklären, dass sie das Pachtverhältnis fortsetzen (§ 12 Absatz 2 BKleingG). Voraussetzung ist der Beitritt zum Verein.

§ 7 Beendigung, Wertermittlung und Ablöse

(1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist die Parzelle in einem ordnungsgemäßen, abgeernteten Zustand zurückzugeben. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen, die der Nachpächter nicht übernimmt oder die den Vorschriften widersprechen, sind auf eigene Kosten zu entfernen.

(2) Der Wert der Anpflanzungen und baulichen Anlagen wird durch einen vom Verein oder Landesverband bestellten Schätzer nach der Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbands ermittelt. Die Kosten der Wertermittlung trägt [die Vorpächterin/der Vorpächter].

(3) Die Ablöse zahlt die Nachpächterin/der Nachpächter unmittelbar an die Vorpächterin/den Vorpächter gegen Quittung. Der Verein schuldet keine Ablöse.

(4) Kündigt der Verein aus den Gründen des § 9 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG, hat die Pächterin/der Pächter Anspruch auf Entschädigung nach § 11 BKleingG.

Hinweis: Der ermittelte Wert ist der Höchstbetrag der Ablöse, keine Untergrenze. Wer mehr verlangt, verstößt gegen die Wertermittlungsregeln des Verbands; ein Nachpächter muss den Betrag nicht zahlen. Ein Übergabeprotokoll mit Wertermittlung schützt alle drei Seiten.

§ 8 Bauliche Anlagen

- (1) Die Errichtung, Veränderung oder Erweiterung von Lauben, Gewächshäusern, Pergolen, Teichen und sonstigen baulichen Anlagen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vorstands. Öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere das Bauordnungsrecht, bleiben unberührt.
- (2) Eine Laube ist nur in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (§ 3 Absatz 2 BKleingG).
- (3) Wer ohne Zustimmung baut, hat auf Verlangen des Vorstands innerhalb einer angemessenen Frist zurückzubauen.

§ 9 Mitgliedschaft und Gemeinschaftsleistungen

- (1) Voraussetzung dieses Vertrags ist die Mitgliedschaft im Verein. Endet die Mitgliedschaft, kann der Verein das Pachtverhältnis nach § 5 kündigen, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.
- (2) Die Pächterin/der Pächter beteiligt sich an der Gemeinschaftsarbeit zur Unterhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen im Umfang von [Pflichtstunden je Jahr] Stunden je Jahr. Nicht geleistete Stunden werden mit [Ersatzbetrag je Stunde in Euro] Euro je Stunde ausgeglichen. Näheres regelt die Gartenordnung oder ein Beschluss der Mitgliederversammlung.

§ 10 Betreten der Parzelle

Der Vorstand und von ihm beauftragte Personen dürfen die Parzelle nach vorheriger Ankündigung betreten, um die Einhaltung dieses Vertrags und der Gartenordnung zu prüfen, Wertermittlungen durchzuführen oder Gefahren abzuwenden. Bei Gefahr im Verzug ist keine Ankündigung erforderlich.

§ 11 Haftung und Versicherung

- (1) Die Pächterin/der Pächter haftet für Schäden, die sie/er, Angehörige oder Gäste auf der Parzelle oder an gemeinschaftlichen Einrichtungen verursachen.
- (2) Der Verein haftet nicht für Diebstahl, Einbruch oder Beschädigung von Laube, Inventar und Anpflanzungen durch Dritte. Der Abschluss einer Laubenversicherung wird empfohlen [oder: ist über die Gruppenversicherung des Landesverbands verpflichtend].

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.
- (3) Anlagen: 1 Lageplan · 2 Übergabeprotokoll · 3 Gartenordnung · 4 Satzung und Beitragsordnung des Vereins. Die Pächterin/der Pächter bestätigt den Erhalt der Anlagen.

Ort, Datum · Für den Verein (Vorstand)

Ort, Datum · Pächterin/Pächter

Lizenz und Hinweis

Diese Vorlage stammt von kleingartenleben.de und steht unter der Lizenz CC BY 4.0: Sie darf frei genutzt, verändert und weitergegeben werden, auch von Vereinen und Verbänden; Bedingung ist die Namensnennung „Vorlage: kleingartenleben.de“ mit Link auf <https://www.kleingartenleben.de/vorlagen>.

Die Vorlage ist ein Muster und ersetzt keine Rechtsberatung. Maßgeblich sind Gesetz, Rechtsprechung, die Vorgaben des zuständigen Verbands und die eigene Satzung. Prüfen Sie jede Klausel für Ihren Fall; im Zweifel hilft der Landesverband oder eine Fachanwältin/ein Fachanwalt für Vereinsrecht. Stand: September 2026.