

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Martina Machulla (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Justizministeriums namens der Landesregierung

Bearbeitungszeiten bei Grundbuchsachen an niedersächsischen Amtsgerichten

Anfrage der Abgeordneten Martina Machulla (CDU), eingegangen am 23.10.2025 - Drs. 19/8815, an die Staatskanzlei übersandt am 29.10.2025

Antwort des Niedersächsischen Justizministeriums namens der Landesregierung vom 03.12.2025

Vorbemerkung der Abgeordneten

Der Erwerb von Immobilien erfordert regelmäßig die Eintragung von Rechten und Belastungen im Grundbuch. Hierzu zählen insbesondere die Eigentumsumschreibung sowie die Eintragung von Grundschulden zugunsten finanzierender Banken. Betroffene schildern, dass erst mit vollständiger Eintragung den Erwerbern die zugesagten Darlehensmittel von ihrem Kreditinstitut ausgezahlt werden.

In der Praxis häufen sich Berichte über Bearbeitungsrückstände an Amtsgerichten in Niedersachsen, insbesondere im Bereich der Grundbuchabteilungen. In einzelnen Gerichtsbezirken - wie etwa beim Amtsgericht Wennigsen (Deister) oder beim Amtsgericht Burgwedel - betrage die Bearbeitungszeit für Grundbucheintragungen mittlerweile bis zu zwölf Monate oder länger.¹ Auch in der Landeshauptstadt Hannover sollen dem Vernehmen nach Verzögerungen auftreten.

Zum Vergleich: Die „übliche“ Dauer für eine Eintragung im Grundbuch beträgt nach Angaben von Immobilienfachportalen vier bis sechs Wochen.² In Bremen werden von Haus & Grund bereits Bearbeitungszeiten von bis zu drei Monaten als inakzeptabel kritisiert.³

Diese Situation hat für Käufer und Verkäufer nach Auskunft von Experten Folgen:

- finanzielle Mehrbelastung durch Bereitstellungszinsen von mehreren Hundert Euro monatlich, solange die Bank das Darlehen nicht auszahlt,
- Verzögerungen bei Eigentumsübertragungen mit Unsicherheiten für beide Vertragsparteien,
- Belastung der regionalen Immobilienwirtschaft, da Transaktionen verzögert werden.

Zudem ist rechtlich anerkannt, dass die öffentliche Verwaltung verpflichtet ist, Verfahren in angemessener Frist zu bearbeiten; überlange Bearbeitungszeiten können demnach Amtspflichtverletzungen darstellen.⁴ Ein Praxisfall beschreibt Wartezeiten von bis zu 20 Monaten.⁵

¹ *Hannoversche Allgemeine Zeitung*: „Burgwedel - technische Probleme im Grundbuchamt: das sagen Makler und Notare“, 10.04.2024. <https://www.haz.de/lokales/umland/burgwedel/burgwedel-technische-probleme-im-grundbuchamt-das-sagen-makler-und-notare-RUYMFVORHRC3LPMEZEYUYNFLM.html>, 09.09.2025.

² Immobilienscout24: „Wie lange dauert der Grundbucheintrag beim Hauskauf?“. <https://www.immobilienscout24.de/wissen/kaufen/wie-lange-dauert-der-grundbucheintrag-beim-hauskauf.html>, 09.09.2025.

³ Haus & Grund Bremen: „Inakzeptabel lange Bearbeitungszeiten beim Grundbuchamt“, Pressemitteilung, 15.02.2024. <https://www.hausundgrund.de/verein/bremen/haus-grund-inakzeptabel-lange-bearbeitungszeiten-beim-grundbuchamt>, 09.09.2025.

⁴ Wikipedia: „Grundbuchamt“, mit Hinweis auf BGH-Rechtsprechung zur Amtspflichtverletzung bei überlangen Verfahren. <https://de.wikipedia.org/wiki/Grundbuchamt>, 09.09.2025.

⁵ Foreno.de: „Bearbeitungszeiten Grundbuchamt - 20 Monate Wartezeit“. <https://www.foreno.de/viewtopic.php?t=12329>, 09.09.2025.

Vorbemerkung der Landesregierung

Angaben zu Grundbuchsachen werden in der Anordnung über die Erhebung von statistischen Daten der Amtsgerichte in der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Geschäftsübersichten - GÜ) erfasst. Gezählt werden ausschließlich eingereichte Urkunden und Unrichtigkeitsnachweise sowie separate Anträge auf Grundstücksveränderungen und Fortführungsnachweise. Für den Geschäftsbereich liegen deshalb keine belastbaren statistischen Daten zu Bearbeitungszeiten oder Rückständen bei Grundbuchsachen vor, jedoch deuten die vorliegenden Berichte der Oberlandesgerichte auf überwiegend geordnete Abläufe hin. Die Bearbeitungszeiten variieren stark, von wenigen Tagen bis zu mehreren Wochen, wobei eilige Anträge prioritär behandelt werden. Trotz einzelner Verzögerungen werden die Verfahren mit gebotener Sorgfalt unter Berücksichtigung personeller und technischer Rahmenbedingungen durchgeführt. Organisatorische und technische Verbesserungen sowie laufende Personalqualifizierungen sollen die Bearbeitungszeiten weiter stabilisieren, wobei auch externe Faktoren, insbesondere die Qualität der eingereichten Unterlagen, dies beeinflussen.

1. Wie lang ist die durchschnittliche Bearbeitungszeit für Grundbuchsachen (insbesondere Eigentumsumschreibungen und Grundschuldbestellungen) an den niedersächsischen Amtsgerichten aktuell (bitte jeweils nach Gerichtsbezirken aufschlüsseln)?

Verfahrenslaufzeiten werden in Grundbuchsachen nicht statistisch erhoben. Im Rahmen der Frist zur Beantwortung der Kleinen Anfrage ist die Auswertung der Verfahrensdauer in Grundbuchsachen bei jedem einzelnen der niedersächsischen Amtsgerichte nicht leistbar. Das Amtsgericht Hannover hat von sich aus eine Auswertung der im Zeitraum November 2024 bis Anfang November 2025 insgesamt bearbeiteten 22 276 Verfahren vorgenommen. Diese Auswertung hat eine durchschnittliche Verfahrensdauer von 10,05 Tage ergeben.

Die Auswertung fand einmalig statt. Das Amtsgericht Hannover arbeitete während des gesamten Zeitraumes mit der rechtsverbindlichen elektronischen Akte.

2. Welche Entwicklung haben die Bearbeitungszeiten in den letzten fünf Jahren genommen?

Die Verfahrenslaufzeiten werden nicht statistisch erhoben. Daher kann die Entwicklung der Bearbeitungszeiten nicht dargestellt werden.

3. Welche Hauptursachen sieht die Landesregierung für etwaig längere Bearbeitungszeiten (z. B. Personalmangel, unzureichende Digitalisierung, Arbeitsorganisation, krankheits- oder pandemiebedingte Rückstände)?

Die Justiz befindet sich derzeit in einer Phase tiefgreifender technischer und organisatorischer Umstellung. Diese Umstellungsprozesse können in der Übergangszeit vereinzelt zu Verzögerungen führen, werden jedoch mit zunehmender Routine deutlich an Bedeutung verlieren.

Die Gründe für längere Bearbeitungszeiten in Grundbuchsachen können sehr unterschiedlich sein. In der Regel gehen längere Bearbeitungszeiten auf einen erhöhten Arbeitsanfall und/oder ungeplante Personalengpässe zurück. Dies sind neben Vertretungen, etwa während der Sommermonate oder bei krankheitsbedingten (Langzeit-)Ausfällen, auch Fortbildungen, notwendige Schulungen sowie Ausbildungsverpflichtungen und Zusatzaufgaben. Der zusätzliche Arbeitsanfall kann innerhalb der Abteilungen zumindest kurzfristig nicht immer vollständig kompensiert werden, was auch zu verlängerten Bearbeitungszeiten führen kann.

Die Einführung der eAkte kann ebenfalls übergangsweise zu einem erhöhten Arbeitsaufkommen führen. Nach der Umstellungsphase läuft die Technik in den Grundbuchämtern. Besondere Systemausfälle können derzeit nicht beobachtet werden.

4. Welche Gerichte gelten derzeit als besonders belastet, und in welchem Umfang (Fallzahlen, Rückstände, durchschnittliche Verfahrensdauer) bestehen dort Bearbeitungsrückstände in Grundbuchsachen?

Wie in der Vorbemerkung ausgeführt, liegen statistische Daten zu Erledigungen und Beständen nicht vor. Die Oberlandesgerichte haben berichtet, dass strukturelle oder flächendeckende Rückstände nicht ersichtlich seien. Insgesamt zeige sich ein geordnetes Bild der Bearbeitung von Grundbuchsachen. Die Verfahren werden mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der personellen und technischen Rahmenbedingungen durchgeführt. Einzelne Verzögerungen ließen sich angesichts des Umfangs und der Vielschichtigkeit des Aufgabenbereichs nicht vollständig vermeiden.

Bei besonderen Belastungen einzelner Dienststellen wird zeitnah durch Personalverstärkungen oder andere organisatorische Maßnahmen reagiert.

5. Welche Auswirkungen haben die Bearbeitungszeiten aus Sicht der Landesregierung auf

- a) die finanzielle Belastung privater Erwerber durch Bereitstellungszinsen,**
- b) die Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes in Niedersachsen,**
- c) die Planungssicherheit von Notaren, Kreditinstituten und Verkäuferparteien?**

Die genannten konkreten Auswirkungen können nicht bewertet werden. Selbstverständlich hat jede Bearbeitungszeit Auswirkungen auf Folgebedürfnisse, weshalb an einer zügigen Erledigung der Sachen ständig gearbeitet wird.

6. Welche konkreten Maßnahmen wurden bislang gegebenenfalls ergriffen, um die Bearbeitungszeiten in den Grundbuchabteilungen der Amtsgerichte zu verkürzen (z. B. Personalverstärkung, organisatorische Veränderungen, Digitalisierungsschritte, Aktenumverteilungen)?

Die Digitalisierung wird weiter vorangebracht.

Zudem arbeitet die Landesregierung intensiv an dem Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare des Bundes mit. Ziel dieses Entwurfs ist die umfassende Digitalisierung des Austauschs von Dokumenten und Informationen zwischen Notarinnen und Notaren, Gerichten und Verwaltungsstellen anlässlich des Vollzugs eines Immobilienvertrags, zur gerichtlichen Genehmigung eines notariellen Rechtsgeschäfts oder zur Erfüllung steuerlicher Anzeigepflichten. Das reduziert Verwaltungsaufwand, vereinfacht das Verfahren und baut so Bürokratie ab. Zugleich setzt die Digitalisierung des Vollzugs einen Impuls zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen.

Zur Bewältigung von Belastungsspitzen in den Grundbuchabteilungen wurden kurzfristige Personalverstärkungen vorgenommen. Die Amtsgerichte kompensieren die Belastungen durch Umverteilung von Aufgaben, unterstützt durch begrenzte personelle Hilfe anderer Abteilungen oder Gerichte, Mehrarbeit, Optimierung interner Geschäftsverteilungspläne, Einsatz flexibler Vertretungsregelungen, Priorisierung eilbedürftiger Anträge sowie in Einzelfällen auch temporäre Umverteilungen von Verfahren innerhalb des Bezirks.

7. Welche weiteren Maßnahmen plant die Landesregierung gegebenenfalls, um eine zügige Bearbeitung sicherzustellen, und bis wann ist mit einer Verbesserung - insbesondere bei Amtsgerichten mit überdurchschnittlichen Bearbeitungszeiten - zu rechnen?

Zur Sicherstellung einer effizienten Grundbuchbearbeitung werden kontinuierlich personelle, organisatorische und technische Maßnahmen verfolgt, die eine gleichmäßige Arbeitsbelastung, hohe Qualitätsstandards und eine nachhaltige Verfahrenseffizienz gewährleisten sollen. Personell erfolgt eine

fortlaufende Ressourcenanpassung mit prioritärer Besetzung qualifizierter Dienstposten, flexibler Unterstützung bei erhöhtem Arbeitsaufkommen sowie systematischer Aus- und Fortbildung zur Stärkung von Fachkompetenz und Verfahrenssicherheit. Organisatorisch werden Abläufe regelmäßig optimiert, interne Geschäftsverteilungspläne angepasst, flexible Vertretungsregelungen genutzt und Verfahren bei Bedarf temporär umverteilt, wobei auch dienststellenübergreifende Unterstützungen koordiniert werden. Ein zentraler Fokus liegt weiterhin auf der Digitalisierung. Parallel werden Kommunikations- und Abstimmungsprozesse mit externen Beteiligten, insbesondere Notariaten, durch elektronische Antragstellung und digitale Korrespondenz verbessert, begleitet von regelmäßigen Schulungen zur praktischen Anwendung der neuen Systeme.

8. Prüft die Landesregierung - nach dem Vorbild anderer Bundesländer - eine Zentralisierung von Grundbuchämtern oder eine ressortübergreifende Digitalisierungsoffensive, um die Verfahren gegebenenfalls effizienter zu gestalten? Wenn nein, warum nicht?

Die in Niedersachsen gewählte Struktur, das Grundbuch bei allen Amtsgerichten zu führen, hat sich bewährt. Sie ist mit Blick auf ihren Ortsbezug Ausdruck einer bürgernahen Justiz. Eine Zentralisierung der Grundbuchämter bei einem oder mehreren Amtsgerichten ist nicht beabsichtigt. Sie wird mit Blick auf die fortschreitende Digitalisierung des Grundbuchs durch Einführung der elektronischen Grundakte auch nicht für erforderlich erachtet. Die Grundbuchämter werden seit dem Jahr 2022 schrittweise auf die elektronische Aktenführung umgestellt und der elektronische Rechtsverkehr zugelassen. Derzeit arbeiten 40 der 80 Amtsgerichte digital. Soweit die Grundbuchämter bei den Amtsgerichten bereits auf die elektronische Aktenführung umgestellt sind, besteht die Möglichkeit der standortübergreifenden Bearbeitung von Grundbuchsachen. Dadurch können Unterstützungsleistungen der Grundbuchämter untereinander ohne zusätzlichen Aufwand durch die Gerichte geleistet werden. Ein Zugriff auf das Grundbuch ist von jedem Grundbucharbeitsplatz möglich. Dies erlaubt es, auf personelle Engpässe bei einzelnen Gerichten besser und schneller zu reagieren und diese auszugleichen oder bei einem erhöhten Arbeitsaufkommen gezielt zu unterstützen. Daneben besteht für die aushelfenden Beschäftigten die Planungssicherheit, dies vom eigenen Arbeitsplatz aus zu tun und nicht zu den jeweiligen Gerichten reisen zu müssen. Dies fördert zugleich die Attraktivität und die Bereitschaft, in anderen Grundbuchämtern auszuhelfen.

9. Gibt es derzeit Überlegungen, verbindliche Bearbeitungsfristen oder Service-Standards für Grundbuchämter einzuführen, um die Rechts- und Planungssicherheit für die Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen?

Das Verfahren bei den Grundbuchämtern ist durch Bundesrecht geregelt und sieht keine Bearbeitungszeiten vor. Die Führung der Grundbücher und die damit verbundenen (richterlichen) Geschäfte sind dabei in vollem Umfang auf die Rechtspflegerinnen und -pfleger übertragen, § 3 Nr. 1h Rechtspflgergesetz (RPflG). Nach § 9 RPflG entscheiden die Rechtspflegerinnen und -pfleger sachlich unabhängig und sind nur an Recht und Gesetz gebunden. Dadurch können Vorgaben seitens der Justizverwaltung, welche das Verfahren bei den Grundbuchämtern betreffen und die sachliche Unabhängigkeit der Rechtspflegerinnen und -pfleger beeinträchtigen können, von vornherein nicht erfolgen und sind unzulässig.

10. Wie bewertet die Landesregierung die Möglichkeit, die im Zuge der Darlehensfinanzierung von Immobilienkäufen regelmäßig anfallenden Bereitstellungszinsen künftig zumindest teilweise durch organisatorische Verbesserungen und/oder gesetzliche Anpassungen abzufedern?

Die Landesregierung verbessert durch organisatorische Maßnahmen, insbesondere mit Fokus auf die fortschreitende Digitalisierung des Grundbuchs, die Abläufe in den Grundbuchämtern. Durch die kontinuierliche Verbesserung der elektronischen Grundakte sowie des Gesamtsystems zur Bearbeitung von Grundbuchsachen, beispielsweise durch Ausweitung der technischen Kapazitäten, und der Möglichkeit standortübergreifender Unterstützungsleistungen, können Einschränkungen künftig minimiert werden.