

Mitteilung des Senats vom 4. August 2026

Grundbuchamt am Limit – Bürger zahlen die Zeche

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 21/1872 eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie lange dauert die Bearbeitung von Grundbuchvorgängen beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen aktuell durchschnittlich von der Erfassung bis zum Versand der Eintragungsmitteilung?

Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen beträgt die aktuelle durchschnittliche Bearbeitungszeit von der Erfassung bis zum Versand der Eintragungsmitteilung 19,5 Wochen. Eilsachen wie Auflassungsvormerkungen werden in der Regel innerhalb von zwei Wochen bearbeitet.

2. Wie hat sich die durchschnittliche Bearbeitungszeit seit 2025 entwickelt? (Bitte nach Quartalen seit dem 3. Quartal 2025 bis heute aufschlüsseln.)

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit von der Erfassung bis zum Versand der Eintragungsmitteilung hat sich wie folgt entwickelt:

3. Quartal 2025: 35 Wochen,

4. Quartal 2025: 37 Wochen,

1. Quartal 2026: 17 Wochen,

2. Quartal 2026: 9,5 Wochen.

3. Wie viele Grundbuchvorgänge sind beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen aktuell unbearbeitet beziehungsweise noch nicht abschließend erledigt?

Zum Stichtag 1. Juli 2026 waren 781 Erfassungen unbearbeitet und 1 345 Akten (nicht: Anträge) in der Vorgangsbearbeitung.

4. Wie viele Anträge auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung sind aktuell unbearbeitet, und wie lange dauert deren Bearbeitung derzeit durchschnittlich vom Antragseingang bis zur Eintragung?

Zum Stichtag 14. Juli 2026 waren 84 Anträge auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung unbearbeitet, wobei der älteste Antrag vom 3. Juli 2026 datiert war.

Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung dauert vom Antragseingang bis zur Eintragung aktuell durchschnittlich zwei Wochen.

5. Wie viele Anträge auf Anlegung neuer Grundbuchblätter beziehungsweise Teilgrundbuchblätter nach Aufteilung eines Stammgrundstücks sind aktuell unbearbeitet, und wie lange dauert deren Bearbeitung derzeit durchschnittlich?

Die diesbezüglich unbearbeiteten Anträge werden nicht gesondert erfasst. Zur validen Beantwortung der Frage müssten durch das Grundbuchamt detaillierte manuelle Auswertungen aller in der Vorgangsbearbeitung befindlichen Grundbuchvorgänge erfolgen. Eine solche Auswertung würde unter der aktuellen Arbeitslast mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Dies ist daher aus Kapazitätsgründen in der vorgegebenen Zeit zur Beantwortung der Kleinen Anfrage nicht möglich

6. Ist dem Senat bekannt, dass Verzögerungen bei Auflassungsvormerkungen oder Teilgrundbuchblättern dazu führen können, dass Kaufpreise nicht ausgezahlt, Darlehen nicht abgerufen oder Bauvorhaben nicht begonnen werden können?

Nach Mitteilung des Amtsgerichts Bremen ist dort ein Ausnahmefall bekannt, in dem es Schwierigkeiten mit der Darlehensauszahlung gegeben hat. Dieser Einzelfall konnte für den betroffenen Bürger zufriedenstellend gelöst werden.

Die Auflassungsvormerkungen werden als Eilsachen unter anderem aus den vorgenannten Gründen vorrangig bearbeitet.

7. Wie bewertet der Senat die finanziellen Folgen solcher Verzögerungen für Käuferinnen und Käufer, insbesondere mit Blick auf Bereitstellungszinsen, Zwischenfinanzierungen und gestiegene Bauzinsen?

In dem unter Frage 6 geschilderten Einzelfall gab es nach Kenntnis des Amtsgerichts Bremen keine finanziellen Auswirkungen. Weitere konkrete negative Auswirkungen sind nicht bekannt. Gleichzeitig sind die zugrundeliegenden Zusammenhänge natürlich dem Senat bewusst und aus diesem Grund hat das Amtsgericht Bremen Maßnahmen

ergriffen, um die Bearbeitungszeiten weiter zu verkürzen (siehe dazu Antwort auf Frage 11. Die Bearbeitungszeiten werden regelmäßig beobachtet und mit den ergriffenen Maßnahmen konnten sie bereits erheblich reduziert werden. Die Umsetzung der Maßnahmen und das Controlling werden von der Senatorin für Justiz und Verfassung und dem Hanseatischen Oberlandesgericht in Bremen begleitet.

8. Welche Auswirkungen haben die Verzögerungen beim Grundbuchamt nach Einschätzungen des Senats grundsätzlich auf die Bereitschaft der Bürger in Bremen zu bauen?

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden, da keine validen Erkenntnisse vorliegen.

9. Wie viele Stellen beziehungsweise Arbeitskraftanteile sind aktuell (Stand: 1. Juni 2026) im Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen besetzt und wie viele unbesetzt? (Bitte getrennt nach Serviceeinheiten, Rechtspflegerinnen und Rechtspflegern sowie sonstigen Beschäftigtengruppen darstellen.)

Serviceeinheiten: 12,21 Vollzeitäquivalente (VZÄ), unbesetzte Stellen gibt es nicht. Gemäß Personalbedarf nach dem Personalbedarfsberechnungssystem (PEBB§Y) fehlen 0,3 VZÄ zu PEBB§Y 100.

Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger: 11,12 VZÄ, auch hier gibt es keine unbesetzten Stellen. Zu PEBB§Y 100 fehlen 0,28 VZÄ.

Somit gibt es eine annähernd auskömmliche Personalausstattung im Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen. Allerdings ist die tatsächliche Personalverfügbarkeit infolge eines hohen sowohl Langzeit- als auch Kurzzeitkrankenstandes angespannt.

10. Wie viele Langzeiterkrankte gibt es aktuell (Stand: 1. Juni 2026) im Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen?

Zum Stichtag 1. Juni 2026 gibt es drei langzeiterkrankte Mitarbeitende.

- a) Wie viel Prozent macht das vom gesamten Personalstamm aus?

Damit sind rund 10,2 Prozent des Personalstamms des Grundbuchamts langzeiterkrankt.

- b) Wie hat sich diese Zahl seit 2023 jährlich entwickelt?

Langzeiterkrankungen werden für das Grundbuchamt erst seit 2024 statistisch erfasst, zuvor ging die Zahl in der Erfassung der Erkrankungen insgesamt ein. Im Jahr 2024 gab es insgesamt fünf Mitarbeitende, die im Laufe des Jahres langzeiterkrankt waren. In

2025 waren es im Jahresverlauf sieben Mitarbeitende. Die Langzeiterkrankungen unterschieden sich in der Dauer.

- c) Welche konkreten Maßnahmen ergreift der Senat, um die dadurch entstehenden Bearbeitungsrückstände aufzufangen?

Siehe Beantwortung der Frage unter Nummer 11.

11. Welche konkreten Maßnahmen hat der Senat seit August 2025 ergriffen, um die Bearbeitungszeiten im Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen zu verkürzen? (Bitte jeweils mit Umsetzungsstand und erkennbarem Effekt darstellen.)
12. Wie viele studentische Hilfskräfte oder sonstige zusätzliche Unterstützungskräfte wurden seit der Ankündigung entsprechender Akutmaßnahmen tatsächlich für das Grundbuchamt gewonnen und eingesetzt?

Die Fragen 11 und 12 werden aufgrund des engen Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Unterstützungsmaßnahmen:

Im Grundbuchamt Bremen wurden seit August 2025 mehrere studentische Hilfskräfte unter anderem für den Versand von Mitteilungen eingesetzt. Diese waren seitdem in einem Umfang von 862,25 Arbeitsstunden tätig.

Zudem wurden in den Zeiträumen vom 15. September 2025 bis zum 30. November 2025 und vom 1. März 2026 bis zum 31. Mai 2026 insgesamt drei Rechtspflegeranwärterinnen und -anwärter nach dem ersten Nichtbestehen der Examensprüfungen im Grundbuchamt Bremen mit dem Mitteilungsversand betraut.

Zwei weitere Rechtspflegeranwärterinnen des Einstellungsjahrgangs 2023 werden ebenfalls ihre Examensprüfungen wiederholen müssen. Es ist daher geplant, diese in den Zeiträumen vom 15. September 2026 bis zum 30. November 2026 sowie vom 1. April 2027 bis Ende Mai 2027 gleichermaßen einzusetzen, um weitere Rückstände zu reduzieren. Von Dezember 2026 bis Ende März 2027 werden die Anwärtnerinnen aufgrund ihres Studiums und dadurch bedingte Abwesenheiten nicht eingesetzt.

Im dritten und vierten Quartal werden weitere personelle Verstärkungen der Grundbuchamts Bremen durch den Einsatz fertig ausgebildeter Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger sowie Serviceeinheiten erfolgen.

Anordnung von Mehrarbeits- beziehungsweise Überstunden:

Der Präsident des Amtsgerichts Bremen hat im Bereich der Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger des Grundbuchamts Bremen im Zeitraum von August 2025 bis März 2026 zweimal das Ableisten von jeweils 50 Überstunden pro Vollzeitäquivalenten angeordnet. Hierdurch konnte die Abarbeitung der Fälle intensiviert werden.

Fehlzeitenmanagement wegen hohem Krankenstand:

Die Geschäftsleitung hat zum Management der Fehlzeiten Einzelgespräche mit allen Rechtspflegerinnen und Rechtspfliegern im Grundbuchamt zu möglichen Optimierungen der Arbeitsbedingungen geführt. Zudem haben im Februar 2026 zwei Teamworkshops stattgefunden, um Optimierungen in den Arbeitsabläufen zu erarbeiten und den Teamgeist zu verbessern. Ferner ist die Durchführung eines Workshops zu Gesundheit und Belastung geplant.

Austausch mit Bremer Notarkammer:

Es besteht grundsätzlich ein regelmäßiger fachlicher Austausch zwischen dem Grundbuchamt und der Notarkammer. Zur Reduzierung von Beanstandungen im grundbuchrechtlichen Antragsverfahren und damit Beschleunigung der Verfahren hat das Amtsgericht Bremen der Notarkammer im vierten Quartal 2025 eine von den Rechtspflegerinnen und Rechtspfliegern angefertigte Liste mit einer erheblichen Anzahl formeller Beanstandungen von Anträgen überreicht. Ob dies zur nachhaltigen Verbesserung der Antragsqualität geführt hat, bedürfte für eine valide Auskunft einer aufwändigen Erhebung, von der gegenwärtig aus Kapazitätsgründen abgesehen werden soll.

Personelle Verstärkung:

Die Senatorin für Justiz und Verfassung hat über die Senatskommission „Personal“ vier Stellen für das Amtsgericht Bremen erhalten. Mit der zusätzlichen Personalausstattung konnte die Gerichtsleitung die Personalausstattung in den Bereichen der bürgernahen Dienstleistungen (drei Stellen Grundbuch, eine Stelle Nachlass) weiter stabilisieren, sodass die bestehenden Rückstände bereits weiter abgebaut werden konnten.

Im Rahmen der parlamentarischen Haushaltsberatungen wurden unter anderem dem Amtsgericht Bremen zu diesem Zwecke 1,5 weitere Stellen im Bereich der Serviceeinheiten zur Verfügung gestellt.

Controlling:

Die Bearbeitungszeiten werden regelmäßig beobachtet. Mit den ergriffenen Maßnahmen konnten diese bereits erheblich reduziert

werden. Die Umsetzung der Maßnahmen und das Controlling werden von der Senatorin für Justiz und Verfassung und dem Hanseatischen Oberlandesgericht in Bremen begleitet.

Durch die bisher ergriffenen Maßnahmen konnte eine Personalverfügbarkeit bei den Serviceeinheiten zwischen 64,0 Prozent und 77,0 Prozent und bei den Rechtspflegerinnen und Rechtspflegern zwischen 71,0 Prozent und 86,0 Prozent sichergestellt werden. Zudem wurden Rückstände reduziert und die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten nachweislich herabgesenkt (vergleiche auch Übersicht in Frage 2).

13. In welchem Umfang wurden seit August 2025 Überstunden, personelle Verstärkungen aus anderen Abteilungen oder sonstige kurzfristige Personalmaßnahmen im Grundbuchamt umgesetzt?

Im Zeitraum bis zum 31. März 2026 wurden im Bereich der Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger zweimal 50 Überstunden pro Vollzeitäquivalenten angeordnet. Daneben erfolgten die Maßnahmen wie in der Antwort auf Frage 12 geschildert.

14. Welche strukturellen oder organisatorischen Engpässe sieht der Senat aktuell als wesentliche Ursache für die weiterhin langen Bearbeitungszeiten im Grundbuchamt des Amtsgerichts Bremen?

Das Grundbuchamt Bremen ist ein spezialisierter Organisationsbereich des Amtsgerichts. Die Ausbildungs- und Einarbeitungsaufwände sind demnach sehr hoch. Aufgrund des Generationenwechsels beim Grundbuchamt Bremen war ein erheblicher Neuaufbau von Wissen und Erfahrung erforderlich.

Zudem stellt das Grundbuchamt Bremen eine vergleichsweise kleine Organisationseinheit dar, die weniger Resilienz gegen – zeitweise auch hohe – krankheitsbedingte Personalausfälle aufbringen kann als größere Einheiten. Insbesondere im Zusammenhang mit dem benötigten Spezialwissen stellt eine – auch kurzfristige – Personalnachsteuerung eine Herausforderung dar.

Die Räumlichkeiten des Grundbuchamts Bremen liegen fernab der übrigen Abteilungen des Amtsgerichts, nämlich in der Überseestadt. So ist schon aus organisatorischen Gründen eine Personalunterstützung (etwa durch Teilabordnungen aus anderen Abteilungen) erheblich erschwert. Eine örtliche Annäherung (etwa durch Nutzung von Räumlichkeiten im alten Postamt an der Domsheide) konnte bisher nicht realisiert werden. Das Justizressort erwägt nunmehr die Möglichkeit der rechtlichen Konzentration der Grundbuchämter nach § 1 Absatz 3 Grundbuchordnung (GBO), soweit hierdurch der Dependence-Status des Grundbuchamtes in der Überseestadt

aufgelöst werden kann. Ergänzend wird weiterhin laufend der Immobilienmarkt auf der Justizdüne sondiert.

15. Welche kurzfristigen weiteren Maßnahmen plant der Senat, um besonders eilbedürftige Vorgänge schneller zu bearbeiten und finanzielle Schäden für Bürger sowie Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden?

Eilbedürftige Vorgänge (wie zum Beispiel Auflassungsvormerkungen, siehe Antwort zu Frage 4) werden organisatorisch vorrangig bearbeitet, sodass eventuell drohende finanzielle Schäden vermieden werden können.

Mit der Beendigung des Vorbereitungsdienstes und dem Bestehen der Rechtspfleger-Prüfung wird eine deutliche Personalaufstockung (gegenwärtig geplant: 4,0 VZÄ) im Bereich der Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger zum 1. Oktober 2026 erfolgen, mit denen die Rückstände abgearbeitet und der Übergang zur elektronischen Akte vorbereitet werden soll.

Seit dem 3. Juni 2026 sind bereits drei Auszubildende zur/zum Justizfachangestellten im Grundbuchamt eingesetzt, die nach der bereits bestandenen Abschlussprüfung ab dem 1. September 2026 dauerhaft als Justizfachangestellte im Bereich der Serviceeinheiten im Grundbuchamt (übergangsweise zusätzlich) tätig sein werden.

Ebenso werden zwei Rechtspflegeranwärterinnen und -anwärter des Einstellungsjahrgangs 2023, die ihre Examensprüfungen wiederholen müssen, zur Unterstützung des Servicebereichs eingesetzt. Es ist geplant, diese in den Zeiträumen – in denen sie nicht zur Vorbereitung der Nachprüfung in der Norddeutschen Hochschule für Rechtspflege sein werden – vom 15. September 2026 bis zum 30. November 2026 sowie vom 1. April 2027 bis Ende Mai 2027 im Grundbuchamt einzusetzen, um weitere Rückstände zu reduzieren.

Mit diesen Maßnahmen wird erwartet, dass es ab November 2026 zu einer weiteren signifikanten Verringerung der Rückstände kommen wird.