

amt ausfertigen; die Urkunde nennt man den Hypothekenbrief, die Hypothek, über welche der Brief ausgefertigt ist, eine Briefhypothek. Wollen beide Parteien keinen Hypothekenbrief haben, so können sie dem Grundbuchamt gegenüber darauf verzichten, die Hypothek wird in solchen Fällen Buchhypothek genannt; wenn aber nicht beide Parteien, Gläubiger und Grundeigenthümer die Ausfertigung des Hypothekenbriefes ausschliessen, so wird ein solcher ausgestellt, und — falls nicht der Grundeigenthümer einen anderweiten Antrag stellt — an den Grundeigenthümer, nicht an den Gläubiger übersandt. Dies ist auch ganz sachgemäss. Fast immer wird nämlich bei den Darlehns-hypotheken erst die Hypothek eingetragen und dann das Darlehn gegeben; es kommt kaum jemals vor, dass der Gläubiger zuerst das Darlehn hingiebt und dann erst die Hypothek eintragen lässt. Würde der Hypothekenbrief dem Gläubiger ausgehändigt, so könnte dieser ohne ein Darlehn gegeben zu haben, über die Hypothek verfügen, sie schleunigst weiter veräussern, und der Schuldner würde einem gutgläubigen Dritten gegenüber nicht einwenden können, dass er auf die eingetragene Hypothek noch kein Geld erhalten habe. Es ist hier gerade so, wie bei einem Wechsel. Der Schuldner hat demjenigen gegenüber, dem er den Wechsel giebt oder eine Hypothek eintragen lässt, allerdings den Einwand, dass er kein Geld erhalten hat; wenn aber Wechselnehmer oder derjenige, für den die Hypothek eingetragen ist, den Wechsel oder die Hypothek nebst dem Hypothekenbrief an einen Anderen überträgt, welchem es unbekannt ist, dass der Schuldner noch kein Geld erhalten hat, so kann dieser neue Gläubiger den Wechselbetrag oder die eingetragene Schuldsumme vom Schuldner einfordern und dessen Einwand, er habe noch kein Geld erhalten, wird nicht beachtet. Darum soll der Grundeigenthümer nur ja nicht den Hypothekenbrief aus der Hand geben, bevor er sein Darlehn erhalten hat; er soll auch nur ja nicht bei der Bewilligung der Hypothek beantragen, dass der Hypothekenbrief an den Gläubiger ausgehändigt wird, worauf mancher Gläubiger drängt; sondern er lasse den Hypothekenbrief sich selbst übersenden und händige ihn nur Zug um Zug gegen Auszahlung der eingetragenen Summe dem Gläubiger aus. Häufig hat derjenige, für den die Hypothek eingetragen wird, selber kein Geld, sondern soll sich im Einverständnis mit dem Schuldner erst Geld auf den Hypothekenbrief beschaffen, um es dann dem Schuldner zu geben. Dies ist aber doch wie gesagt, für den Schuldner eine recht bedenkliche Sache, wenn er den Hypothekenbrief aus der Hand giebt, bevor er das Geld erhalten hat.

Hat der Schuldner bei der Bewilligung der Hypothek beantragt, dass der Hypothekenbrief dem Gläubiger ausgehändigt werde, so kann er nachträglich nicht mehr beantragen, dass der Brief ihm selbst übersandt werden soll, und wenn er solchen Antrag nachträglich stellt, wird der Antrag gewöhnlich vom Grundbuchamt nicht beachtet.

Hat der Schuldner bei Bewilligung der Hypothek nicht beantragt, dass der Brief an den Gläubiger ausgehändigt werden soll, so wird der Brief an den Schuldner gesandt. So lange nun der Schuldner den Brief noch in der Hand hat und ihn noch nicht dem Gläubiger übergeben hat, ist die Hypothek für den Gläubiger zwar bestellt, aber noch nicht von ihm erworben; bis zur Uebergabe des Briefes an den Gläubiger steht die Hypothek dem Schuldner selbst, als sogenannte Eigenthümer-Hypothek, zu.

In beiden Fällen, sowohl wenn der Brief dem Gläubiger als wenn er dem Schuldner eingehändigt wird, kann der Schuldner, welcher das zugesagte Darlehn nicht erhalten hat, gegen den als Gläubiger Eingetragenen auf Umschreibung der Hypothek d. h. darauf klagen, dass die Hypothek auf den Namen des Schuldners umgeschrieben werde. Dies hat keine Schwierigkeit, wenn der Grundeigenthümer selbst den Brief besitzt, und ist auch noch durchzuführen, so lange der Gläubiger die Hypothek nicht an einen Anderen abgetreten hat. Sobald er aber einem gutgläubigen Dritten

die Hypothek abgetreten und den Brief übergeben hat, ist, wie erwähnt, die Hypothek in der Hand dieses dritten Erwerbers vollgiltig geworden und der Eigenthümer kann nur denjenigen, für den er sie hat eintragen lassen, der ihm aber das versprochene Darlehn nicht gegeben hat, — je nachdem — auf Zahlung der versprochenen Summe, oder auf Schadenersatz, oder auf die Bereicherung in Anspruch nehmen.

Was vorstehend über den Fall gesagt ist, wenn der Eigenthümer das ihm versprochene Darlehn nicht erhält, gilt im Allgemeinen auch für alle anderen Fälle, in denen der Eigenthümer diejenige Leistung nicht erhält, für welche er die Hypothek hat eintragen lassen.

Die Buchhypothek. Haben die Parteien die Bildung eines Hypothekenbriefes ausgeschlossen, so erwirbt der als Gläubiger Eingetragene die Hypothek schon mit der Eintragung; er ist dadurch in den Stand gesetzt, die Hypothek sofort zu veräussern, wenn er auch dem Grundeigenthümer das versprochene Darlehn noch nicht gezahlt hat, und der Grundeigenthümer kann dem neuen Erwerber der Hypothek den Einwand nicht entgegenzusetzen, dass ein Entgelt für die Hypothek nicht gezahlt wurde, wenn der Erwerber bei dem Erwerb der Hypothek keine Kenntniss davon gehabt hat. Hiergegen kann sich der Grundeigenthümer durch folgendes einfaches Mittel schützen: Er reicht eine Eingabe beim Grundbuchamt ein, in welcher er Widerspruch gegen die Hypothek erhebt und beantragt, den Widerspruch einzutragen, etwa: Gegen die zufolge meines Antrages vom 17. März d. J. auf meinem Grundstück Band 3 Bl. No. 20 ohne Bildung eines Hypothekenbriefes eingetragene Darlehnshypothek erhebe ich Widerspruch, weil mir das vom eingetragenen Gläubiger zugesagte Darlehn nicht (resp. nicht voll) gezahlt worden ist und beantrage, diesen Widerspruch in das Grundbuch einzutragen. Datum. Unterschrift. Der Antrag braucht nicht vom Notar aufgenommen, auch nicht beglaubigt zu sein, es genügt die einfache unbeglaubigte Unterschrift des Grundeigenthümers. Nothwendig ist aber, dass der Antrag binnen einem Monat seit der Eintragung der Hypothek beim Grundbuchamt eingeht, nicht etwa blos in dieser Zeit abgesandt wird. Geht er nach Ablauf des Monats beim Grundbuchamt ein, so hat er keine Wirkung mehr; geht er vor Ablauf des Monats ein, so ist zu unterscheiden:

a) Der Widerspruch geht so zeitig ein, dass er auch noch vor Ablauf des Monats in das Grundbuch eingetragen werden konnte. In diesem Falle ist es gerade so, als ob der Widerspruch gleichzeitig mit der Hypothek eingetragen worden wäre, d. h. Jeder, der in der Zwischenzeit die Hypothek erworben hat, muss sich den Einwand gefallen lassen, dass der Grundeigenthümer das Darlehn nicht erhalten hat. b) Geht der Antrag zwar noch innerhalb des Monats beim Grundbuchamt ein, aber so spät, dass die Eintragung des Widerspruchs erst nach Ablauf des Monats erfolgt, so muss sich zwar jeder spätere Erwerber der Hypothek den gedachten Einwand gefallen lassen, aber nicht derjenige Erwerber, der die Hypothek schon vor Ablauf des Monats cedirt erhalten hat. Daher möge der Grundeigenthümer, welcher das versprochene Darlehn nicht erhält, seinen Widerspruchsantrag so zeitig einreichen, dass er noch vor Ablauf des Monats eingetragen werden kann.

Der Widerspruch gegen die Hypothek kann nur erhoben werden, wenn sie für ein zugesagtes Darlehn eingetragen ist. Liegt der Hypothek eine andere Forderung zu Grunde, so ist ein solcher Widerspruch nicht zulässig; der Schuldner mag sich beim Prozessrichter eine einstweilige Verfügung erwirken, worauf hier nicht einzugehen ist.

Erhält der Grundeigenthümer das ihm zugesagte Darlehn nicht und wird auch die Uebertragung der Hypothek an einen gutgläubigen Dritten verhindert, so ist nicht etwa die Hypothek als ungiltig zu löschen, sondern der Eigenthümer selbst gilt fortan als Inhaber — sog. Eigenthümer-Hypothek. Hierdurch wird ihm der Vortheil