Leipziger Tageblatt
und
Anzeiger.

№ 237. Montag den 25. August. 1851.

Briefe aus der neuen Welt.

Zehnter Brief.

Philadelphia.

Weil wie in andern Ländern so auch hier der Werth der Staatspapiere, des Grund und Bodens, sonach folglich auch der Werth der darauf sich stützenden Hypotheken wesentlich auf den politischen, größere oder geringere Sicherheit gewährenden Zuständen des betreffenden Landes beruht, so lasse ich, wie ich glaube, zweckmäßig den Mittheilungen des vorigen Briefes jetzt das folgen, was ich Ihnen über Landbesitz und Landankauf in Nordamerika, über hiesige Staatspapiere und Anlegung von Capitalien auf hypothekarische Sicherheit mitzutheilen habe.

Ganz folgerecht hängt von der Sicherheit des Besitzes die Sicherheit der Hypotheken (beim Staate dessen Staatspapiere) ab. Nun ist aber in Nordamerika die Erforschung des Besitzrechtes (d. h. hier Eigenthumsrechtes) bei Ländereien (guter unbestreitbarer Besitztitel, wie der Nordamerikaner sagt) eines der allerschwierigsten Dinge, was sich aus Nachstehendem ergeben wird.

Als England und Holland noch Colonien besaßen, ging das Eigenthum vieler Ländereien durch Kauf und Schenkung an Privatleute über, es wurde aber auch vieles Land blos verpachtet, und zwar meistens auf neunzig Jahre, und sind es gerade diese Pachtverhältnisse, welche die Erforschung der Rechtmäßigkeit der Kaufbriefe so sehr erschweren.

Außer diesen Rechtstiteln bestehen noch Erbpachte und Laaszinsverhältnisse.*) Die ersteren beziehen sich mehr auf ältere, die letzteren hauptsächlich auf neuere Zeit.

Die bis jetzt erwähnten Erwerbsweisen kommen vorzugsweise in den alten Staaten vor, und ist da meist bis auf die mit den betreffenden europäischen Regierungen abgeschlossenen Contracte zurück zu gehen, zumal alle diese Erwerbsweisen von den spätern Regierungen und zuletzt von der der Union im Allgemeinen, d. h. ohne die einzelnen Contracte zu kennen und ohne sich um deren Vorhandensein zu bekümmern, bestätigt worden sind, wodurch aber doch das Recht der ältern Besitzer garantirt worden ist.**)

Diese hier berührte Angelegenheit ist darum so erschwert worden, weil man in früherer Zeit nicht ganz genaue Gerichtsbücher gehalten hat, dergleichen wohl auch im Freiheitskriege verloren gegangen sind, viele Grundeigenthümer aber mit ihrer Besitzurkunde in der Tasche zur Zeit des Freiheitskrieges, um den unsicheren Wechselfällen des Krieges auszuweichen, in ihr altes Vaterland England, Holland, Frankreich, Spanien u. s. w. zurückgekehrt und oft erst nach langer Zeit deren Nachkommen wieder nach Amerika gekommen sind, um ihre Rechte geltend zu machen.

Seit dem Bestehen der Unionsregierung sind zu den älteren noch zwei Besitztitel hinzugekommen: der Kauf vom Congreß und Schenkung vom Congreß an solche Männer, welche sich im Staatsdienste, namentlich im Militärdienste Verdienste erworben hatten.

*) Die zu bezahlenden Zinsen sind in der Regel sehr hohe und oft ganz unverhältnißmäßige. Noch hat man aber keine Gesetze für Ablösungen solcher Verhältnisse. In N.-A. achtet man die Gerechtsamen der Berechtigten, und weiß der Staat dieselben den Verpflichteten gegenüber zuletzt mit bewaffneter Hand zu schützen, wobei selbst die äußerste Gewalt nicht gescheut wird.

**) Nur Texas hat hierin in neuester Zeit eine Ausnahme gemacht und so viele Rechtsverletzungen herbeigeführt, welche auch wieder zu unendlichen Streitigkeiten Veranlassung geben müssen.

Bei allen diesen Erwerbsarten ist es Sache des Käufers, daß er von Kaufbrief zu Kaufbrief (Schenkung rc.) zurück zu dem Originaldocumente kommt und sich genau davon überzeugt, daß der Verkäufer selbst ein gutes Recht hatte, weil er sonst nur zu leicht sein gutes Geld verlieren kann. Um sich aber vollständig sicher zu stellen, muß man ferner die Form der Erwerbsurkunden genau kennen. Darum hier das Nähere darüber.

In jedem Gerichtsbezirke (county) befindet sich in der Stadt, in welcher die Verwaltungsbehörde ihren Sitz hat, ein Bureau,*) (recorder office), wo der über die Veräußerung von Grundeigenthum aufgenommene Kaufbrief (deed), so auch jeder Hypothekenschein (mortgage) copirt werden muß, wenn er die gesetzliche Gültigkeit erhalten soll, denn nur durch dieses Copiren, womit allemal auch die Beglaubigung verbunden, erhalten diese Documente eine gesetzliche Gültigkeit. In dem bezeichneten Bureau kann man auch Kaufcontracte über bewegliche Sachen, Mieth- und Pachtverträge u. s. w. copiren lassen, wodurch sie gerichtliche Urkunden werden. Eben so geschieht dies bei Verpfändungen der Grundstücke, d. h. die Hypothekenscheine werden ebenfalls, wie so eben erwähnt, copirt. Die genommenen Copieen werden in bestimmten Büchern gesammelt, welche mit einem Register (index) in alphabetischer Ordnung versehen sind.

Das Register, welches über Kaufbriefe und Hypothekenscheine Auskunft giebt, enthält die Namen des Gläubigers und Schuldners, die Zeit, wenn der Kauf oder die Verpfändung geschehen ist, so wie die Nummer des Buches und der Seite desselben, wo die Abschrift von dem Documente zu finden ist, was das Aufsuchen des Gewünschten leicht macht.

Soll eine Hypothekenschuld gelöscht werden, so gehen der Gläubiger und der Schuldner nach der recorder office und lassen unter der Copie des Pfandscheines die geschehene Bezahlung bemerken, wodurch der mortgage wieder erlischt.

Bei dem Suchen in diesen Kauf- und Hypothekenbüchern, wie man bei Ihnen sich ausdrückt, ist auf zwei Momente zu achten: den, ob der Sherif (Executions-Amtmann) des Gerichtsbezirkes das Grundstück in Folge der nothwendig gewordenen Execution**) hat verkaufen lassen, in welchem Falle dieser den neuen Kaufbrief ausstellt, und den, ob das Bezirksgericht (county-court) das zu einem Nachlasse gehörige Grundeigenthum durch den Administrator desselben hat verkaufen lassen, wo dann der neue Kaufbrief vom erwähnten Administrator ausgestellt wird.

Kommt man auf solche Käufe, so braucht man frühere nicht aufzusuchen, weil alle Ansprüche an die betreffenden Grundstücke dadurch aufgehört haben, daß dergleichen Verkäufe mehrere Monate vor dem Abschlusse in den Zeitungen bekannt gemacht, gemeldete Ansprüche zur Erledigung gebracht worden, unangemeldete aber erloschen sind.

Auch die Ländereintheilung ist hier von Einfluß. Die Ländereien der mittlern und westlichen Staaten zerfallen in Countys, diese in Stadtschaften (townships), diese in Reihen (ranges) und diese endlich in Sectionen, von welchen jede 1 □Meile enthält.***) Die darüber aufgenommenen Karten können in dem Bureau des Auditors einer jeden County eingesehen werden. Ausnahmen

*) Diese Bureaux befinden sich in isolirt stehenden, feuerfest gebauten und mit eisernen Thüren und Fensterladen gegen Brand und Diebstahl gesicherten Häusern. Eine vortreffliche Einrichtung, welche Nachahmung verdient.

**) Bei Ihnen nothwendige Subhastation.

***) Im Süden machen nur die ältern Besitzungen und die großen in sumpfigen Gegenden gelegenen Plantagen eine Ausnahme.

SLUB Wir führen Wissen. http://digital.slub-dresden.de/id453042023-18510825/1