

hiervon sind: Der Staat Maryland ist statt der townships in Hundreds (Hunderttheile) eingetheilt; ferner: im Staate Ohio, Michigan und in einigen östlichen Staaten haben die Krieger der Revolutionsarmee Land geschenkt erhalten, ehe noch die allgemeine Landesvermessung stattgefunden hatte. Diese Krieger haben nun beliebigen Besitz genommen und daher ist es gekommen, daß verschiedene Stücke mannichsamer Form übrig geblieben sind, bei welchen der Besitz streitig und deren Ankauf daher gefährlich ist. Demnach sind die Schenkungsurkunden aus der Revolutionszeit unsicher, so daß ihnen der Congress-Kaufbrief stets vorzuziehen ist. Besser ist's bei den Schenkungen nach dem letzten englischen und merikanischen Kriege. Da war die Landesvermessung bereits vollendet, und sind die Urkunden aus dieser Zeit so gültig und gut, als die Congress-Kaufbriefe.

Außer den genannten Erwerbstiteln ist dann die gewöhnlichste Form „der verbürgte Kaufbrief“ (warranty deed); dadurch übernimmt der Verkäufer für sich und seine Erben für alle Zeit dem Käufer gegenüber alle Vertretung der Lasten und Verbindlichkeiten, welche am Tage des Verkaufs auf dem Grundstück haften.

Dessenungeachtet muß der neue Eigentümer für die Hypothekschuld (mortgage) und die Staatsabgaben dann einstehen, wenn der Verkäufer verarmt oder unsichtbar wird, was in Nordamerika so häufig geschieht. Eine Hauptvorsichtsmaßregel ist es, daß man die Frau des Verkäufers vor dem Friedensrichter unter dem Kaufbriefe erklären läßt, daß sie frei und ungezwungen in den Verkauf gewilligt habe, weil sie sonst, stirbt der Mann eher, auf ihre Lebenszeit den dritten Theil der Einkünfte vom Grundstück zu fordern berechtigt ist.

Die oben erwähnten Kaufbriefe des Sheriffs und des Administrators eines Nachlasses haben denselben Werth als die Congress-Kaufbriefe.

Eine sehr unsichere Art Kaufbriefe sind die County-Auditors-Kaufbriefe, bei deren Erwerb man sehr vorsichtig sein muß. Damit verhält es sich so: Bezahlt ein Grundeigentümer zwei Jahre lang keine Staatsabgaben, so wird von dem verpflichteten Grundstück etwas verkauft und dem gelassen, welcher bei öffentlicher Licitation für die dem Staate schuldigen Abgaben den geringsten Theil an Grund und Boden fordert. Der Schuldner kann eodoch gegen Erstattung der Erhebungssumme nebst 50 Proc. derselben als Entschädigung für den Käufer innerhalb zweier Jahre das so verkaufte Grundstück wieder einlösen. Thut er dies nicht, so stellt der Auditor den Kauf aus, und ist dann nur noch eine Einlösung möglich, wenn der Schuldner (frühere Besitzer) während der zwei Jahre im Auslande im Gefängnisse gesessen hat, oder während dieser Zeit wahnsinnig war, oder endlich, wenn unbedarmdete Waisen die Eigentümer waren. Hier ist den Advocaten großer Spielraum gelassen, irgend einen Formfehler aufzufinden und den Kauf ungültig zu machen.

Die schlechteste Sorte ist: „Kaufbriefe auf Rechte (deeds of right); damit können die größten Betrügereien verübt werden und fallen auch vor, wenn sich Jemand findet, der dumm genug ist, einen solchen Kauf ohne die erforderliche Vorsicht abzuschließen. Die Sache selbst ist die: X. verkauft dem Z. seine Rechte z. B. an die Residenzstadt Washington, giebt einen richtigen Kaufbrief, läßt ihn in die Bücher des Recorders gehörig eintragen, nimmt das Geld und das Geschäft ist in aller Form Rechtens abgemacht. Hat er nun wirklich Rechte an der Stadt Washington, so ist der Kaufbrief so gut wie ein warranty deed, hat er keine Rechte, dann ist Z. um das Kaufgeld betrogen, X. aber ist straflos, weil das Gesetz verlangt, daß sich Z. als Käufer hätte im Bureau des Recorders nach den Rechten des X. erkundigen sollen, weil X. eben nur seine Nicht-Rechte verkauft hat und Käufer eben nur diese gekauft hat. Eine allerliebste Logik und Gesekauslegung!

Für die sämtlichen Kaufbriefe giebt es bestimmte Formen, und es ist gar sehr zu rathen, daß man diese bis auf den kleinsten Umstand beachtet, weil der geringste Formfehler den Besitz gefährden kann. Ueberhaupt thut man wohl, bei Ermittlung des unbestreitbaren Besitztitels (indisputable title-deed) und Abschließung von Käufen sich der Hülfe eines rechtlichen und gewandten Advocaten zu bedienen, weil meistens nur die Advocaten sich aus all diesen Schwierigkeiten herauszufinden und den Käufer sicher zu stellen wissen. Die einzige Art sich zu vergewissern, daß Staatsabgaben nicht rückständig sind, ist die, daß man sich vom Steuer-einnehmer (collector) in Gegenwart eines Richters oder Bürgermeisters, oder Recorders eine Quittung deshalb ausstellen läßt. Das Kaufgeld endlich muß man nicht eher bezahlen, als bis man an Ort und Stelle sich davon genau überzeugt hat, daß das be-

handelte Land wirklich das in der Urkunde beschriebene ist, der Verkäufer wirklich unbestreitbares Eigenthum: und Besitzrecht daran hat, daß keine Abgaben rückständig sind, daß Hypotheken nicht auf den Grundstücken haften, der Kaufbrief in richtiger Form ausgefertigt und die Uebergabe in der gesetzlich bindenden Form erfolgt ist. Mit einem Worte, man muß bis auf den letzten Augenblick vorsichtig und misstrauisch sein, wenn man nicht auf die unerhörteste Weise betrogen werden will, was leider hier so oft von den Landspeculanten, unter denen sich vorzüglich die Deutschen und nach ihnen die Schweizer und die Franzosen auszeichnen, geschieht.

Bei Verpfändungen der Grundstücke ist das Verfahren ähnlich wie bei Käufen. Der Gläubiger hat sich durch Einsicht der Bücher des Recorders zu überzeugen, ob ihm die Sicherheit genüge, und läßt das vom Schuldner erhaltene, auf das Land sich beziehende Document copiren. Dieses Document (später mortgage) klingt ähnlich wie der warranty deed, nur daß darin die Zahlungszeit für die Schuld angegeben ist, so wie die Clausel, daß das Document, wenn zur Verfallzeit Zahlung geleistet worden, null und nichtig sein solle. Mehrere Mortgages kommen nach der Reihenfolge, wie sie in den Büchern des Recorders stehen, zur Befriedigung. — Obwohl nach den Worten eines solchen Instruments nach der Verfallzeit das verpfändete Grundstück in das Eigenthum des Gläubigers übergehen müßte, so nimmt dies doch das Gesetz nicht an. Zahlt der Schuldner die Zinsen richtig fort, so kann das Capital so lange stehen bleiben als der Gläubiger es nur will. Wird geklagt, dann weiß der Advocat des Beklagten eine Zahlungsfrist von 1 Jahr bis zu 18 Monaten vom Tage der Klage anzurechnen zu erlangen, und erst nach Ablauf dieser Frist wird das verpfändete Grundstück mittelst der Execution verkauft und der Kläger befriedigt. Auch bei dem Mortgage erfordert es die Vorsicht, daß man die Frau des Schuldners diese mit unterzeichnen läßt.

Weil diese Prozesse oft auf die entsehrlichste Weise verschleift werden, kommt es häufig vor, daß vorsichtige Gläubiger nur gegen einen wirklichen Kaufbrief (warranty deed) Geld wegnehmen, vermittelst welches der Schuldner (jezt anscheinend Verkäufer) das Grundstück dem Gläubiger (anscheinend dem Käufer) zu gewisser Zeit bestimmt überlassen muß, womit nicht selten bereits der abschullichste Mißbrauch getrieben worden ist.

Der Zinsfuß ist in den verschiedenen Staaten verschieden. In Ohio sind 10 Procent gesetzlich, und so ist's wohl in den meisten Staaten. In Californien zahlt man monatlich 12 Procent, und die Gesetzgebung hat es bis jezt nicht gewagt, diesem entsehrlichen Wucher, wodurch der Arme ruiniert wird, zu steuern. Man hat in den meisten Staaten Wuchergesetze, doch bestimmen sie meistens nichts als die Ungültigkeit des Vertrags, Herausgabe der erhaltenen Zinsen und nur in einigen Staaten hat man die Strafbestimmungen bis zum Verluste des Darlehns gesteigert.

So viele Mühe ich mir auch gegeben habe, die Sache kurz zu fassen, so glaubte ich aber doch, wollte ich verständlich bleiben, nicht weniger geben zu müssen als was Sie vorstehend lesen, und muß ich mir, weil ich bei aller Kürze doch das Ganze heute nicht erschöpfen konnte, die Fortsetzung so wie die Beendigung dieses Thema's für die nächste Mittheilung vorbehalten, um Sie jezt nicht durch zu viel zu ermüden. Die Sache ist für künftige Auswanderer Deutschlands zu wichtig, und gewiß auch manchem andern Ihrer Leser interessant und neu genug, als daß ich es unterlassen dürfte, dieselbe in das gehörige Licht zu stellen. — a —

Locales.

Die Mittwochsvorträge des Hrn. P. Ahlfeld.

(Eingefendet.)

Wem das Wohl der Kirche und die Sache des Christenthums wahrhaft am Herzen liegt, der hat die Berufung des Hrn. P. Ahlfeld an die durch den Abgang des Herrn Oberhofprediger Dr. Harles leer gewordene Stelle der Nicolai-Kirche mit inniger Freude begrüßen müssen. Und wie dem verehrten Manne der Ruf eines begeisterten Verkündigers des Wortes Gottes und eines treuen Seelsorgers voranging, so hat er auch diesen Ruf, besonders nach der einen Seite hin, durch seine Kanzelvorträge, die auf eine wunderbare Weise den ganzen religiösen Menschen ergreifen und festhalten, während der kurzen Zeit seiner Wirksamkeit unter uns glänzend gerechtfertigt. Es kann nicht darauf an- und es kann dem Schreiber dieser Zeilen nicht in den Sinn kommen, am allerwenigsten hier eine Kritik der Predigtweise des Hrn. P. Ahlfeld