

## MPC Sachwert Rendite Fonds Japan - Falschberatung und Prospektfehler

Veröffentlicht am: 20.06.2012, 21:54

Pressemitteilung von: **Nittel und Minderjahn | Rechtsanwälte // Mathias Nittel**

Schlechte Nachrichten gibt es zurzeit für die Anleger des MPC Sachwert Rendite Fonds Japan. Wie die Fondszeitung in ihrer aktuellen Ausgabe berichtet, ist der im Jahr 2008 aufgelegte MPC Sachwert Renditefonds Japan in Folge von Mietreduzierungen und einem stark gesunkenen Verkehrswert von Fondsimmobilien in eine wirtschaftliche Schieflage geraten. Der Fonds hat über eine japanische Investitionsgesellschaft in neun Handelsimmobilien in Japan investiert. Anleger haben dazu rund 70 Mio. ? Eigenmittel aufgebracht. Die japanische Investitionsgesellschaft hat laut Prospekt bei der japanischen Tochtergesellschaft der Eurohypo AG weitere umgerechnet rund 106 Mio. ? aufgenommen.

Gläubigerbank droht mit der Verwertung der Fondsimmobilien

Aus diesen Kreditverträgen droht nun Ungemach. Wie die Fondszeitung berichtet, sei bei einer Neubewertung des Wertes der Immobilien festgestellt worden, dass der Immobilienwert erheblich gesunken sei. Die in dem mit der Eurohypo-Tochter abgeschlossenen Kreditvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel (loan to value Klausel - LTV) würde dadurch verletzt. Die Bank habe deshalb eine Sondertilgung in Höhe von 208 Mio. Yen verlangt. Ansonsten habe die Verwertung der Fondsimmobilien gedroht.

Im Prospekt kein Hinweis auf loan to value Klausel und damit einhergehende Risiken

Im Fondsprospekt finden sich zwar Hinweise auf Risiken aus der von der japanischen Investitionsgesellschaft aufgenommenen Kredite, von der loan to value Klausel und den daraus für die Fondsgesellschaft resultierenden existenzbedrohenden Risiken, die bei einer Kreditkündigung bis hin zum Totalverlust des Anlegerkapitals gehen können, ist dort nicht die Rede. In unseren Augen ein eklatanter Prospektfehler, da die aus Wertschwankungen der Gewerbeimmobilie im Zusammenhang mit der LTV-Klausel resultierenden Risiken für die Liquidität der japanischen Investitionsgesellschaft dem Anleger verschwiegen werden.

Hinzu kommt, dass auf diese Risiken auch in der der Zeichnung vorhergehenden Beratung hinzuweisen gewesen wäre. In den Gesprächen, die wir bislang mit Anlegern des MPC Sachwert Rendite Fonds Japan geführt haben, konnte uns kein Anleger des Fonds bestätigen, dass er auf dieses Risiko von seinem Berater hingewiesen worden wäre.

Weichkosten von 28% im Prospekt höchst fragwürdig dargestellt

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss der Anleger dem Prospekt eines geschlossenen Immobilienfonds auf einen Blick entnehmen können, welcher Anteil des von ihm aufbrachten Kapitals werthaltig in die Immobilieninvestition fließt und welcher für nicht investive Zwecke wie Dienstleistungsvergütungen, Zinsen und Provisionen (auch Weichkosten genannt) verwandt wird. Der Fondsprospekt stellt die vorgesehenen Investitionspläne sowohl auf der Ebene der Fondsgesellschaft, als auch auf der Ebene der japanischen Investitionsgesellschaft (TK-Operator) dar. Eine Gesamtschau, der die insgesamt fließenden Weichkosten zu entnehmen sind, sucht man im Prospekt vergeblich. Dabei fallen auf der Ebene der japanischen Investitionsgesellschaft (TK-Operator) weitere Weichkosten in Höhe von 9,4% an, so dass insgesamt rund 26% der von den Anlegern

aufzubringenden Gelder für nicht investive Zwecke verwendet werden. Darin sind die für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung auf Fondsebene für einen entsprechenden Kredit der Commerzbank AG für die Jahre 2008 und 2009 eingeplanten Zinsen von rund 1,4 Mio. ? (rund 2% des Anlegerkapitals) noch nicht einmal berücksichtigt. Diese, nach unserer Ansicht ebenfalls zu den Fondskosten zu zählenden Ausgaben wurden in die "laufenden Kosten" verschoben.

Weder über die Gesamthöhe der Weichkosten, noch die nach unserem Dafürhalten diesbezüglich bestehenden Prospektfehler wurden die uns bekannten Anleger in der Beratung aufgeklärt.

#### Düstere Zukunft des MPC Sachwert Rendite Fonds Japan

Für die Mitte des Jahres 2012 fällige Neubewertung der Fondsimmobilen rechnet die Fondszeitung mit einer abermaligen Abwertung des Verkehrswertes und einer erneuten Verletzung der loan to value Klausel. Kann der Fonds dann die Liquidität für eine vertragsgemäße Sondertilgung nicht aufbringen, droht abermals die Verwertung der Fondsimmobilen. Daran, dass die japanische Tochter der in Abwicklung befindlichen Commerzbank-Tochter Eurohypo hier größeres Entgegenkommen zeigen wird, dürfen erhebliche Zweifel bestehen.

#### Totalverlust beim Scheitern der Sanierungsverhandlungen

Sollte es zu keiner erfolgreichen Sanierung des angeschlagenen MPC Sachwert Rendite Fonds Japan kommen, drohen die Verwertung der japanischen Fondsimmobilen und den Anlegern der Totalverlust ihrer Einlage.

#### Gute Chancen zur Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen

Anleger des MPC Sachwert Rendite Fonds Japan haben gute Chancen, Schadenersatzansprüche gegen ihre Anlageberater / die sie beratenden Banken durchzusetzen. Sowohl die aufgezeigten Prospekt- und Beratungsfehler, als auch die regelmäßig zu beobachtenden weiteren Fehler in der Beratung wie die unterlassene Information über das Provisionsinteresse beratender Banken und Sparkassen (kickback) begründen gute Erfolgsaussichten.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Einschätzung Ihrer individuellen Möglichkeiten zur Verfügung.  
Rufen Sie uns an, wir wissen, wie Sie zu Ihrem Recht kommen!

Nittel | Kanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht

Ihre Ansprechpartner

Mathias Nittel, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Tino Ebermann, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

info@nittel.co

Heidelberg:

Hans-Böckler-Straße 2 A, 69115 Heidelberg

Tel.: 06221 915770 | Fax: 06221 9157729

München:

Residenzstraße 25, 80333 München

Tel.: 089 25549850 | Fax: 089 25549855

Berlin:

Rotherstraße 19, 10245 Berlin

Tel.: 030 - 95 999 280 | Fax: 030 - 95 999 279

Artikellink:

<http://www.nittel.co/kanzlei/aktuell/mpc-sachwert-rendite-fonds-japan-falschberatung-und-prospektfehler-fachanwaelte-beraten-fondsleger.html>

---

## Pressekontakt

Herr Mathias Nittel  
Fachanwalt

### **Nittel und Minderjahn | Rechtsanwälte**

Bahnhofstr. 24  
69151 Neckargemünd, Deutschland

Telefon: 06223 - 72 98 080

E-Mail: [nittel@nittel.co](mailto:nittel@nittel.co)

Website: [www.nittel.co](http://www.nittel.co)

### **Firmenportrait**

Die Anwälte von Nittel und Minderjahn in Neckargemünd, München, Hamburg und Berlin vertreten seit Jahren mit großem Erfolg private und institutionelle Anleger gegen Banken, Versicherungen, andere Finanzinstitute, Vermögensverwalter, Anlageberater und sonstige Finanzdienstleister sowie Emittenten von Anlageprodukten. Unsere Kernkompetenz ist es, Anleger vor unseriösen und betrügerischen Angeboten zu schützen und Schadenersatzansprüche durchzusetzen. Darüber hinaus betreuen wir Bankkunden in bank- und kreditrechtlichen Fragestellungen.

### **Wichtiger Hinweis:**

Für diese Pressemitteilung sowie das Bild- und Tonmaterial ist allein der jeweils angegebene Herausgeber verantwortlich. In der Regel ist dieser der Urheber der Presstexte sowie der angehängten Bild und Informationsmaterialien. Das TRENDKRAFT-Presseportal ist für den Inhalt dieser Pressemitteilung nicht verantwortlich und übernimmt keine Haftung für die Korrektheit oder Vollständigkeit der dargestellten Meldung. Die Nutzung von hier archivierten Informationen zur Eigeninformation und redaktionellen Weiterverarbeitung ist in der Regel kostenfrei. Vor der Weiterverwendung sollten Sie allerdings urheberrechtliche Fragen mit dem angegebenen Herausgeber klären. Eine systematische Speicherung dieser Daten sowie die Verwendung auch von Teilen dieses Datenbankwerks sind nur mit schriftlicher Einwilligung durch das TRENDKRAFT-Presseportal gestattet.

Des Weiteren beachten Sie bitte unseren Haftungsausschluss unter: <https://trendkraft.de/haftungsausschluss>