



# Exposé

Vermietung Laden Nr. 28 in der Neuen Maxburg  
80333 München, Pacellistr.5



Ladenansicht

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung München  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München  
Allg. E-Mail: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)  
[www.immobilien.bayern.de](http://www.immobilien.bayern.de)





Außenansicht



Innenansicht

## Kurzbeschreibung Mietgegenstand

Objektart: Vermietung Ladengeschäft Nr. 28

Adresse: Pacellistraße 5  
80333 München

Vermietungsfläche: Gesamtfläche ca. 140 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche EG ca. 109 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche/WC KG ca. 31 m<sup>2</sup>

Die genauen Flächen sind aus den angehängten Grundrissplänen ersichtlich. Die Kellerfläche darf nur als Lager und nicht als Verkaufs- oder Aufenthaltsraum genutzt werden. Der Zustand der Räume ist wie besichtigt.

Mietkaution: Bankbürgschaft i.H. v. 3 Gesamtmonatsmieten

Betriebskosten: ca. 590 € pro Monat zuzüglich 3,5%  
Verwaltungskostenpauschale

Mietzweck: Ladengeschäft

Gastronomie und Alkoholausschank nicht möglich, eine Nutzung für körpernahe Dienstleistungen (z.B. Friseur, Fußpflege) ist ausgeschlossen, eine Untervermietung ist nicht gestattet, es ist eine vertraglich festgelegte regelmäßige Betriebspflicht während den üblichen Öffnungszeiten der Läden der Neuen Maxburg vorgeschrieben

Mietdauer: Festmietzeit bis 31.12.2028, mit Staffelmiete

Mietbeginn: baldmöglichst

Vermietet wird die oben näher bezeichnete Ladenfläche wie sie steht und liegt. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den nachstehenden Ausführungen. Bei Bedarf kann zusätzlich ein TG-Stellplatz angemietet werden.



## Detailinformationen Mietgegenstand

### Standort

Der Laden Nr. 28 befindet sich in Innenstadtlage in der Neuen Maxburg im Erdgeschoss des Justizgebäudes in der Pacellistraße 5. Das Gebäude an der Pacellistraße bildet mit den Gebäuden am Lenbachplatz und an der Maxburgstraße das Ensemble der sogenannten Neuen Maxburg. Diese wurde von den Architekten Sep Ruf und Theo Papst erbaut und gilt seitdem als herausragendes Architekturdenkmal der fünfziger Jahre. Das Gebäude besticht durch seine Transparenz und Durchlässigkeit. In den Flächen im Obergeschoss ist die Münchner Justiz beheimatet, im Erdgeschoss sind über 30 verschiedene kleine bis mittelgroße Ladengeschäfte beheimatet, die abseits der großen Handelsketten durch ihre Einzigartigkeit, Kreativität und Kundenorientiertheit bestechen. Das einzureichende Nutzungskonzept muss mit diesem besonderen Standort harmonieren.

### Verkehrsanbindung

Direkt an der U-Bahn-Station Karlsplatz/Stachus sowie der Tram-Haltestelle Lenbachplatz.

### Sonstiges

Es ist sicherzustellen, dass die künftige Nutzung keine besonderen statischen Anforderungen an die Decke über dem Kellergeschoss stellt (keine hohen Flächen-/Punktlasten, beispielsweise durch schwere Maschinen oder ähnlichem). Durch die künftige Nutzung dürfen keine außerordentlichen bauphysikalischen/-chemische Auswirkungen (Emissionen) auf das Bauwerk/Umfeld ausgehen, beispielsweise durch Dampf, Chemikalien, Körperschall, Luftschall, etc. In diesem Zusammenhang wird auch auf die notwendige nachbarschaftliche Rücksichtnahme verwiesen.

Sämtliche baulichen Veränderungen, die den Gebäudebestand betreffen, dürfen nur mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes München 1 vorgenommen werden. Dies betrifft jeglichen Eingriff in den Bestand. Ausgenommen davon sind Ladeneinbauten und die lose Möblierung. Außenwerbungen an den Fassadenflächen müssen durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt München genehmigt werden. Hierfür ist ein entsprechender Plan anzufertigen und in Kopie auch dem Staatlichen Bauamt zu übergeben. Bei den Decken handelt es sich um Stahlbetonrippendecken mit Schlackensteinen zwischen den Rippen. Bei der abgehängten Decke im Erdgeschoss handelt es sich zudem um eine Strahlungsheizungsdecke. Alle baulichen Veränderungen sowie Befestigungen an den Decken und Wänden müssen aus baufachlichen Gründen genau detailliert werden und dürfen erst nach Freigabe durch das Bauamt ausgeführt werden. Die Heizdecke ist in einem funktionsfähigen Zustand. Im Erdgeschoss stehen keine Wasseranschlüsse (Frisch-/Abwasser) zur Verfügung und können auch nicht nachgerüstet werden.



## Denkmalschutz und Energieausweis

Objekt: Nichtwohngebäude: Ladengeschäft Nr. 28  
Denkmalschutz: Einzeldenkmal, das gesamte Gebäude und insbesondere die Fassade sind denkmalgeschützt.

### Energiedaten laut Energieausweis gemäß § 87 GEG

Art Energieausweis: Nicht erforderlich  
Begründung: Baudenkmal

Aus denkmalschutzrechtlichen und bauphysikalischen Gründen dürfen die Schaufenster nicht raumhoch verbaut, zugestellt oder verklebt werden. Entsprechend dem Entwurfskonzept von Sep Ruf ist auf Transparenz in der Schaufenster-/Ladengestaltung zu achten.

## Ihre Bewerbung

Die Vermietung erfolgt gegen schriftliches Gebot. Ihre Bewerbung soll folgende Bestandteile enthalten:

- Angebot zur Miethöhe
- Bisherige Tätigkeit
- Nutzungskonzept
- Schufa- und Bankauskunft
- Handelsregisterauszug (nur bei juristischen Personen)

Schriftliche Angebote werden bis zum **29.11.2024** erbeten.

**Bitte senden Sie Gebote ausschließlich elektronisch an die E-Mail-Adresse: [mietangebote-rv1-1@immobilien.bayern.de](mailto:mietangebote-rv1-1@immobilien.bayern.de)**

**Anhänge sind in pdf-Format zu hinterlegen.**

Ansprechpartner: Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung München  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München  
Allg. E-Mail: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)

Herr Werner Höpfl  
Tel: +49 (89) 2190 3703  
Fax: +49 (89) 2190 3701  
E-Mail: [werner.hoepfl@immobilien.bayern.de](mailto:werner.hoepfl@immobilien.bayern.de)



## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein **beziffertes schriftliches Angebot** ohne Zusätze und Bedingungen ab, das mindestens auf die Punkte **Miethöhe (monatliche Kaltmiete)**, **bisherige Tätigkeit**, **Nutzungskonzept** sowie **Schufa- und Bankauskunft** eingeht. Juristische Personen werden zudem gebeten, ihrem Mietpreisgebot einen **aktuellen und vollständigen Registerauszug** beizufügen. Es kann auch das beigefügte Muster eines Mietpreisgebotes verwendet werden. Angebotsunterlagen werden nicht zurückgesandt. Bitte senden Sie die vollständigen Unterlagen unter Kenntlichmachung als Angebot für

### **Vermietung Laden Nr. 28 in 80333 München, Pacellistr.5**

innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**Immobilien Freistaat Bayern**

**Regionalvertretung München**

**Wagmüllerstraße 20**

**80538 München**

[mietangebote-rv1-1@immobilien.bayern.de](mailto:mietangebote-rv1-1@immobilien.bayern.de)

Die Immobilien Freistaat Bayern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt vermietet wird. Der Immobilien Freistaat Bayern bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Weiterhin behält sich die Immobilien Freistaat Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Angebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Mietvertrag. Die Liegenschaft wird vermietet wie sie liegt und steht (Beschaffensvereinbarung).

Alle mit der Angebotsabgabe und der Vermietung verbundenen Kosten trägt der Mieter. Die Vermietung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte die Vermietung aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Vermieter daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle einer Vermietung werden keine Auskünfte über den Mieter erteilt.

Vom Vermieter wird keine Gewähr übernommen, dass das Objekt für den geplanten Verwendungszweck des Mieters geeignet ist.

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind vom Mieter abzuschließen.

Mit Abgabe eines Angebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein.

Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:

- Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung München, Wagnmüllerstraße 20, 80538 München  
Tel.: +49 (89) 2190-3700, Email: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)
- Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-3800, [poststelle@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle@immobilien.bayern.de)

2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:

- Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,  
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg  
Tel. +49 (911) 760801-21, [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)

3. Zwecke der Datenverarbeitung / Empfänger von Daten

Die Immobilien Freistaat Bayern verarbeitet die erhobenen Daten zum Zwecke der Erfüllung und Pflege geschlossener Verträge (z. B. Mietverträge, Pachtverträge, Kaufverträge, Dienstleistungsverträge, Gestattungsverträge, Rechte an Grundstücken, Vergaben im Rahmen der Grundbesitzbewirtschaftung) sowie in Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Immobilien- und Rechteverwaltung des Freistaates Bayern. Dies schließt die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen von Vertragsanbahnungen und Ausschreibungen von Leistungen bei Vergaben, Ankaufs- und Anmietgesuchen sowie Verkaufs- und Vermietangeboten ein. Diese Daten werden an die grundbesitzbewirtschaftende bzw. nutzende Dienststelle übermittelt. Soweit im Rahmen der Verarbeitung notwendig, können Katasterauszüge oder Einsichten gem. §§ 133 Abs. 2, 12 Grundbuchordnung erfolgen.

Soweit sich die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle zum Zwecke der Vertragserfüllung Servicedienstleistern, insbesondere bei der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bedient, können diese Daten, soweit notwendig, an diese Auftragnehmer zweckgebunden übermittelt werden.

Bei bestehenden Dienstwohnungsverhältnissen verarbeitet die Immobilien Freistaat Bayern im Rahmen der gesetzlichen Aufgaben als Festsetzungsbehörde die personenbezogenen Daten und übermittelt in diesen Fällen soweit erforderlich die jeweils notwendigen Daten an die zuständige Bezügestelle des Landesamtes für Finanzen und die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle sowie bei angemieteten Dienstwohnungen die Nutzerdaten an den jeweiligen Vermieter.

Im Falle von notwendigen Übermittlungen von Daten bei Mieterhöhungsverlangen gem. § 558a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) oder zu begründenden Festsetzungsbescheiden zur Dienstwohnungsvergütung können diese an Empfänger des Mieterhöhungsverlangens oder andere Bescheidadressaten der Festsetzungsbescheide übermittelt werden; für die Generierung von Vergleichsmieten können rein immobilienbezogene Lage- und Beschaffenheitsmerkmale bei der Einholung von Vergleichsobjekten verwendet werden.

Die für Buchhaltungszwecke notwendigen Daten werden an Buchhaltungsdienstleister übermittelt. Die notwendigen Daten zur Zahlungsabwicklung werden an Buchhaltungsdienstleister, Kreditinstitute und die Staatsoberkasse Landshut übermittelt. Sollten Zahlungsfristen nicht eingehalten werden, so werden ausstehende Zahlungen durch das zuständige Fiskalat am Landesamt für Finanzen gerichtlich geltend gemacht. Die hierfür erforderlichen personenbezogenen Daten werden dann dem zuständigen Fiskalat am Landesamt für Finanzen und etwaig damit beauftragte Rechtsanwälte übermittelt. Auf die Übermittlung von Daten an den Obersten Rechnungshof bzw. die Staatlichen Prüfungsämter im Rahmen einer Rechnungsprüfung oder an den Landesbeauftragten für den Datenschutz als Aufsichtsbehörde wird hingewiesen.

Die für die Durchführung des Jahresabschlusses notwendigen Daten werden an Wirtschaftsprüfungsdienstleister übermittelt. Zu vernichtende Datenträger können an Dienstleister zur Datenvernichtung übermittelt werden.

Soweit für Liegenschaften im Rahmen eines Verwaltervertrages ein Dienstleister in Vertretung des Freistaats Bayern auch für Abschluss, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse beauftragt ist, werden die Daten im Wege der Auftragsdatenverarbeitung erhoben und verarbeitet sowie, soweit erforderlich, an die Kommune im Rahmen der Abwicklung der Belegungsrechte übermittelt oder von der Kommune an den Vermieter übermittelt.

Bei Jagdpacht- und Landpachtverträgen werden soweit erforderlich und zulässig Daten an die entsprechen zuständigen Behörden nach dem Bundesjagdgesetz bzw. dem Bayerischen

Jagdgesetz sowie dem Landpachtverkehrsgesetz / Bayerisches Agrarstrukturgesetz übermittelt.

Soweit die personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet und gespeichert werden, erfolgt der technische Betrieb unserer Datenverarbeitungssysteme auch durch die staatlichen Rechenzentren sowie, soweit erforderlich, temporär im Rahmen der Wartung, Pflege, Aufbereitung und Fehlerbehebung der Daten durch Auftragsdatenverarbeiter. Eine Übermittlung an Empfänger in Drittländern findet nicht statt.

Die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung ergeben sich, soweit nicht vorstehend genannt, aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. b und c DSGVO, Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. §§ 3, 6 Abs. 2 Satz 1 Dienstwohnungsverordnung (DWV), Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG), Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Art. 2 Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern, Art. 23 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Bayerische Haushaltsordnung (BayHO), Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO, Art. 6 Abs. 1 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 BayDSG i.V.m. Art. 95 BayHO, Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO i.V.m. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB bzw. Art. 6 Abs. 1 Buchst. c und e DSGVO i.V.m. § 6 Abs. 2 DWV, Art. 39 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz, Art. 87 BayHO, Art. 4 Abs. 1 BayDSG, Art. 75 BayHO.

4. Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies für den Verarbeitungszweck erforderlich ist oder nach haushaltsrechtlichen Vorschriften oder anderen Bestimmungen vorgeschrieben ist. In der Regel werden die Daten gem. Nr. 22 bis 26 der Verwaltungsvorschriften zu Art. 71 BayHO für mindestens drei Jahre nach Ende des konkreten Verarbeitungszwecks aufbewahrt, soweit sich nicht aus haushaltsrechtlichen, zivilrechtlichen, handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Rechtsgrundlagen wie anderen Verwaltungsvorschriften darüber hinausgehende Speicherfristen ergeben. Nicht mehr aufzubewahrende Unterlagen bei der Immobilien Freistaat Bayern werden nach Art. 6 Bayerisches Archivgesetz behandelt.
5. Weiterhin möchten wir Sie über die Ihnen zustehenden Rechte nach der DSGVO informieren:
  - Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).
  - Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).
  - Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).
  - Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 DSGVO).
  - Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.
  - Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz. Diesen können Sie wie folgt erreichen:  
Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz (BayLfD)  
Wagmüllerstr. 18, 80538 München  
Postanschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München  
Tel. 089/212672-0, Fax 089/212672-50  
E-Mail: [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de), Internet: [www.datenschutz-bayern.de](http://www.datenschutz-bayern.de)
6. Sofern die Verarbeitung der Daten nicht auf Basis der in Nr. 3 genannten Zwecke sondern abweichend auf Basis einer gesondert erteilten Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.
7. Soweit zur Vertragserfüllung oder Angebotsabgabe sowie Vergabe der Leistung notwendig, sind Sie verpflichtet, die aus den vergaberechtlichen Vorschriften oder den zivilrechtlichen Mindestangaben für die Vertragserfüllung resultierenden Angaben zu machen, da ansonsten eine öffentliche Auftragsvergabe oder ein Vertragsschluss nicht möglich ist.



Anlagen:

Anlage 1 – Vordruck Mietpreisangebot

Anlage 2 – Grundrisspläne

Anlage 3 – Lageplan



**Anlage 1: Mietpreisangebot Laden Nr. 28 in der Pacellistraße 5**

Bitte senden Sie Ihr Mietpreisangebot in einem verschlossenen Umschlag an die Immobilien Freistaat Bayern, Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung München, Wagnmüllerstraße 20, 80538 München zurück.

**Bitte schreiben Sie außen auf den Umschlag gut sichtbar nachfolgenden Text:**

**Angebot Laden Nr. 28 in der Neuen Maxburg  
80333 München, Pacellistraße 5**

Angebot Laden Nr. 28 in der Neuen Maxburg, 80333 München, Pacellistraße 5  
Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung München  
Wagnmüllerstraße 20  
80538 München

**Mietpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Laden Nr. 28 in der Neuen Maxburg, 80333 München, Pacellistraße 5**

Mein / Unser Mietpreisangebot für die vorstehende Liegenschaft beträgt:

\_\_\_\_\_ EUR/mtl.

Ich / Wir bestätige/n hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der Immobilien Freistaat Bayern Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein.

.....  
Name, Vorname, ggf. Firma

.....  
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

.....  
Telefonnummer, E-Mail-Adresse

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

.....  
ggf. weitere Unterschrift

# Anlage 2: Grundrisspläne Laden Nr. 28 in der Pacellistraße 5

Grundriss EG  
EG: 103,11m²

Grundriss KG  
KG: 33,57m²

Grundrissebene	Raumbezeichnung	NMF [m²]	VF [m³]	TV [m³]	NMF [m³]
EG	EG 27.01 Lager	97,85	0,00	0,00	0,00
	EG 27.02	0,26	0,00	0,00	0,26
KG	KG 27.01 Lager	0,00	0,00	0,00	0,00
	KG 27.02 Lager	3,36	0,00	0,00	0,00
	KG 27.03 Lager	1,81	0,00	0,00	0,00
	KG 27.04	1,81	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>103,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,26</b>

Motivierung MfG-Vorrat EG-MfG-Vorrat KG-Vorrat KG-Vorrat

MfG-Vorrat EG: 97,85m³  
 MfG-Vorrat KG: 3,36m³  
 TV-Vorrat EG: 0,00m³  
 TV-Vorrat KG: 0,00m³  
 NMF-Vorrat EG: 0,26m³  
 NMF-Vorrat KG: 0,00m³

**Andersbezeichnung:**

Typ	Andersbezeichnung	Einheit
...	...	...

**Legende:**

- ...
- ...

**VermTek GmbH**  
 Projekt: Maßburg München  
 Pacellstr. 5, 80333 München  
 Planinhalt: Laden 2709  
 Grundriss EG/KG  
 Flächenberechnung nach DIN 277

Art.-Z.	Seiten	Gezeichnet	Geprüft	Vertrag
42.2.25	19.12.2023	14.12.2023	...	1.50

Anlage 3: Lageplan der Neuen Maxburg

