

Exposé

Attraktive Ladenfläche in der Neuen Maxburg
(Nähe Lenbachplatz)



Ladenansicht

Immobilien Freistaat Bayern
Regionalvertretung München
Prinzregentenplatz 9
81675 München
poststelle.m@immobilien.bayern.de
www.immobiliien.bayern.de





Innenansicht 1

Kurzbeschreibung

Ladengeschäft Nr. 13

Maxburgstr. 4

80333 München

Gesamtfläche: ca. 104 m²

Verkaufsfläche EG: ca. 56 m²

Lagerfläche/WC KG: ca. 48 m²

Die genauen Flächen sind aus den Grundrissplänen ersichtlich.



Innenansicht 2

Mietkaution:

Bankbürgschaft i.H. v. 3 Gesamtmonatsmieten

Betriebskosten:

ca. 300 € pro Monat zuzüglich 3,5% Verwaltungskostenpauschale

Mietzweck:

Ladengeschäft

Eine gastronomische Nutzung sowie eine Nutzung mit erhöhtem Wasserbedarf (z.B. körpernahe Dienstleistungen wie Friseur, Fußpflege) ist aufgrund fehlender, nicht nachrüstbarer (Ab-)Wasseranschlüsse nicht möglich.

Mietdauer:	Festmietzeit bis 31.12.2031
Mietbeginn:	baldmöglichst
Sonstiges:	Vertraglich festgehalten wird eine regelmäßige Betriebspflicht. Für Entgeltanpassungen ist eine Staffelmiete vorgesehen. Bei Bedarf ist die Anmietung eines zusätzlichen TG-Stellplatzes möglich. Eine Untervermietung ist nicht gestattet.

Vermietet wird die Ladenfläche im besichtigten Zustand, wie sie steht und liegt.
Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den nachstehenden Ausführungen.

Detailinformationen

Lage und Umgebung

Die Ladenfläche befindet sich in der sog. Neuen Maxburg, einem Gebäudekomplex, welcher Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie die Justiznutzungen in den Obergeschossen beherbergt. Der Laden selbst ist im südlichen Bereich an der Maxburgstraße angesiedelt. In der Neuen Maxburg sind über 30 weitere kleine bis mittelgroße Ladengeschäfte beheimatet, die sich durch ihre Einzigartigkeit, Kreativität und Kundenorientiertheit auszeichnen. Das Objekt liegt in direkter Innenstadtlage zwischen Karlsplatz (Stachus) und Lenbachplatz. In unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Vielzahl unterschiedlichster Einzelhandelskonzepte, Gastronomiebetriebe sowie renommierter Büroadressen.

Konzipiert von Sep Ruf und Theo Papst, gilt das Gebäudeensemble als bedeutendes Architekturdenkmal der fünfziger Jahre, welches durch klare, zeitlose Formensprache überzeugt. Durch die transparente und durchlässige Architektur verfügen die Ladenflächen über großzügige Schaufensterflächen und lichtdurchflutete Räume.

Ein prägendes Element ist zudem der großzügige, begrünte Innenhof, der eine angenehme Aufenthaltsqualität schafft und dem Ensemble eine ruhige, einladende Atmosphäre verleiht – ein geschätzter Kontrast zur nahegelegenen, lebendigen Innenstadt.

Verkehrsanbindung

Die U-Bahn-Station Karlsplatz (Stachus) der U4/U5 sowie die Tram-Haltestelle Lenbachplatz sind in weniger als fünf Gehminuten zu erreichen. Über den nahegelegenen Karlsplatz bestehen zudem optimale Anschlüsse an alle S-Bahn-Linien sowie zahlreiche Tramlinien.

Räumlichkeiten

Der Ladeneingang sowie die Schaufensterflächen sind von einem durch das vorkragende Obergeschoss gebildeten, säulengetragenen Arkadengang überspannt. Dieser witterungsgeschützte Übergangsbereich bietet Ihren Kunden eine angenehme, wetterunabhängige Aufenthaltsqualität noch vor Betreten des Ladengeschäfts.

Die Geschäftseinheit selbst erschließt sich über einen klar strukturierten Verkaufsraum, welcher durch gezielte Halbwände in zwei funktionale Zonen gegliedert ist. Diese Architektur ermöglicht eine differenzierte Flächennutzung – etwa für die Trennung von Präsentations-, Aktions- und Beratungsbereichen – ohne die Offenheit und Blickbeziehung innerhalb der Fläche zu beeinträchtigen. An die Verkaufsräume schließt außerdem ein kleiner Nebenraum an.

Die Räumlichkeiten im Untergeschoss dürfen zwar nicht als Verkaufs- und Aufenthaltsräume genutzt werden, bieten jedoch ausreichend Platz als Lagerflächen. Zusätzlich befindet sich dort die Toilette sowie Ihr direkter Zugang zur Tiefgarage.

Sonstiges

Ladeneinbauten und lose Möblierung können nach Belieben gestaltet werden, bauliche, den Gebäudebestand betreffende Veränderungen (insbesondere Bohrungen & Befestigungen an Decken und Wänden) erfordern eine vorherige Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt München 1. Für individuelle Lichtkonzepte ist in der Decke bereits ein Lichtschienensystem vorhanden. Aufgrund des Baualters des Gebäudes ist die Decke über dem Kellergeschoss statisch auf Standardbelastungen ausgelegt und somit nicht für hohe Flächen- und Punktlasten geeignet. Da die Gebäudefassade unter Denkmalschutz steht, müssen Außenwerbungen an den Fassadenflächen durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt München genehmigt werden. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen dürfen die Schaufenster außerdem nur zu 2/3 verbaut, zugestellt oder verklebt werden, um dem architektonischen Konzept der Transparenz weiterhin gerecht zu bleiben.

Denkmalschutz und Energieausweis

Objekt:	Nichtwohngebäude (Ladengeschäft)
Denkmalschutz:	Einzeldenkmal; das gesamte Gebäude und insbesondere die Fassade sind denkmalgeschützt
Energieausweis:	Nicht erforderlich gemäß § 87 GEG
Begründung:	Baudenkmal

Bewerbung

Die **Vermietung erfolgt gegen Angebot** (Gebotsverfahren). Ihre Bewerbung soll folgende Bestandteile enthalten:

- Angebot über monatliche Kaltmiete
- Bisherige Tätigkeit
- Nutzungskonzept
- Schufa- und Bankauskunft
- Handelsregistrauszug (nur bei juristischen Personen)

Schriftliche Angebote werden bis zum **17.07.2026** erbeten.

Bitte senden Sie Gebote ausschließlich elektronisch an die E-Mail-Adresse: mietangebote-rv1-1@immobilien.bayern.de

Anhänge sind in pdf-Format zu hinterlegen.

Ansprechpartner:

Herr Werner Höpfl

Immobilien Freistaat Bayern

Regionalvertretung München

Prinzregentenplatz 9 · 81675 München

Tel: +49 (89) 2190 3703

E-Mail: werner.hoepfl@immobilien.bayern.de

Allg. E-Mail: poststelle.m@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 Registrauszug** beizufügen. Es kann auch das beigelegte Muster eines Mietpreisgebotes verwendet werden. Angebotsunterlagen werden nicht zurückgesandt. Bitte senden Sie die vollständigen Unterlagen unter Kenntlichmachung als Angebot für

Vermietung Laden Nr. 13 in 80333 München, Maxburgstr.4

innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

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, mit den Bewerbern nachzuverhandeln und auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Bei dem Exposé handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Angebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten,

können keine 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 (Beschaffenhheitsvereinbarung).

Alle mit der Angebotsabgabe und der Vermietung verbundenen Kosten trägt der Mieter. Die Vermietung des Objekts erfolgt direkt durch die Immobilien 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 - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München
Tel.: +49 (89) 2190-2800, Email: poststelle@immobilien.bayern.de
 - Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,
Tel. +49 (89) 2190-2800, poststelle@immobilien.bayern.de2
2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:
 - Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de
3. Datenschutzhinweis: www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html

Anlagen:

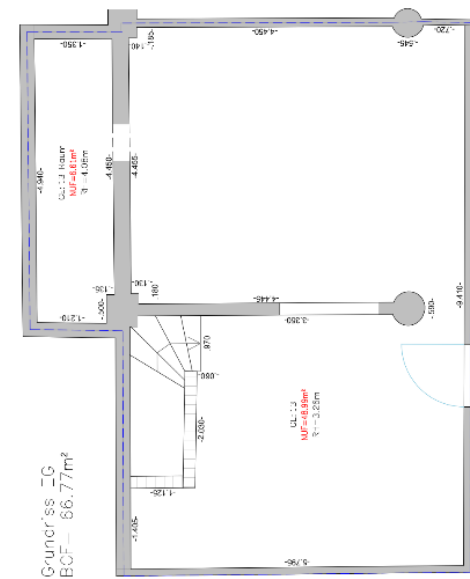
Anlage 1 – Vordruck Mietpreisangebot

Anlage 2 – Grundrisspläne

Anlage 3 – Lageplan

Anlage 1: Grundrisspläne Laden Nr. 13 in der Maxburgstr.4

Flächenaufstellung Laden 13



Maxburgstraße

Grundrissbene	Raumbezeichnung	NUF [m ²]	VF [m ²]	TF [m ²]	NRF [m ²]
EG	GE13: Löhden	48,59	0,00	0,00	
	GE13: Raum	6,61	0,00	0,00	
		55,60	0,00	0,00	55,60
Grundrissbene	Raumbezeichnung	NUF [m ²]	VF [m ²]	TF [m ²]	NRF [m ²]
KG	GE13: Raum 1	16,22	0,00	0,00	
	GE13: Raum 2	21,71	0,00	0,00	
	GE13: Raum 3	4,31	0,00	0,00	
	GE13: Raum 4	1,96	0,00	0,00	
	GE13: Vorraum WC	1,60	0,00	0,00	
	GE13: WC	2,25	0,00	0,00	
Summe		48,05	0,00	0,00	48,05

Berechnung BGF innen bis Mitte Wand zu jeweiligem Nachbarn.

BGf konstruiert aus aus Aufmaß vom 17.03.2026 und den Bestandsplänen "Grundrisspläne
 EGG Maxburgstraße 4" sowie "Grundrisspläne KG Maxburgstraße 4".
 BGf EG GE13 = 55,60m²
 BGf KG GE13 = 48,05m²

Änderung/Ergänzung:			Quartier
Index	Datum	Änderung / Ergänzung	
a			
b			
c			

Legende:

Unien:

— Gittermodell
- - - Regenerationslinie HCO_3^- (konstruiert)



Professionsrätlige
für Vermessung im Hauswesen
Falkstraße 9, 81669 München
Telefon 089 / 15 90 26 72
Telefax 089 / 15 90 36 76
info@vermisl.de www.vermisl.de

Projekt:	Maxburg München
----------	-----------------

Planinhalt: Laden 13

Grundriss EG/KG

Flächenberechnung nach DIN 277

Akt.-Z.:	Gemessen:	Geschildnet:	Format:	Meßstab:
42.2-23	17.03.2026 Jov	24.03.2026 Jov	A2	1:50

Plan-Nr.: Ma4 L13 GR EG KG

Anlage 2: Lageplan der Neuen Maxburg

