



# Exposé

Vermietung Ladengeschäft Nr. 8  
Neuhauser Straße 2, 80331 München



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





## Kurzbeschreibung Mietgegenstand

Objektart: Ladengeschäft Nr. 8  
Adresse: Neuhauser Straße 2  
80331 München

Vermietungsfläche: **Gesamt** ca. **172 m<sup>2</sup>**  
Erdgeschoss ca. 69 m<sup>2</sup>  
Zwischengeschoss ca. 30 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss ca. 73 m<sup>2</sup>

Details zu Flächengrößen und -schnitten sind aus den angehängten Grundrissen ersichtlich.

Die gesamte Fläche kann als **Verkaufsfläche** genutzt werden.

Die Räume befinden sich im **veredelten Rohbauzustand**.

Ausstattung: Einbauschränk im Zwischengeschoss zur unentgeltlichen Übernahme

Mietkaution: Bankbürgschaft i.H.v. **3 Gesamtmonatsmieten**

Betriebskosten: ca. 600 € pro Monat (Vorauszahlung)

Mietzweck: **Einzelhandel**  
Ein Verkauf offener Lebensmittel, ein Gastronomiebetrieb oder ein Alkoholausschank sowie eine Nutzung mit erhöhtem Wasserbedarf (z.B. Friseursalon) ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten leider nicht möglich.

Während den üblichen Öffnungszeiten besteht eine vertraglich festgelegte regelmäßige Betriebspflicht.

Mietdauer: unbefristet mit Kündigungsfrist (beidseitig 6 Monate) oder Festmietzeit (2 Jahre mit Option oder 5 Jahre).

Mietbeginn: vssl. August/September 2025

Vermietet wird die oben näher bezeichnete Immobilie wie beschrieben.  
Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den nachstehenden Ausführungen.

## Detailinformationen Mietgegenstand

### Lage / Verkehrsanbindung

In der begehrten Neuhauser Straße in München finden Sie eine ganz besondere Geschäftszeile: direkt an der Längsseite der ehem. Augustinerkirche sind zehn Ladengeschäfte situiert. Die im Zuge der Säkularisation 1802 aufgelöste Kirche war im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt worden und beherbergt nach Wiederaufbau seit den 60ziger Jahren das Deutsche Jagd- und Fischereimuseum. Der Laden Nr. 8 befindet sich in der Mitte dieser für die Fußgängerzone einzigartigen Geschäftszeile. Das einzureichende **Nutzungskonzept soll mit diesem besonderen Standort harmonieren.**

Das Ladengeschäft liegt in der hochfrequentierten Fußgängerzone zwischen dem Marienplatz und dem Karlsplatz (Stachus), also **in bester Zentrumslage**. Sie profitiert von der Nähe zu zahlreichen Geschäften, Cafés und kulturellen Einrichtungen, die täglich viele Besucher anziehen.

Alle öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn, Tram und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Bauliche Besonderheiten

Gerade wegen ihrer Größe und ihrer individuellen Grundrissgestaltungen mit Zwischengeschoss ist die zur Vermietung stehende Ladenfläche ideal für kreative Geschäftsideen. Sie besticht durch ein besonders schönes – wenn auch leider nicht barrierefrei erreichbares – Obergeschoss, in welchem das beeindruckende Gewölbe des ehemaligen Kirchenschiffs erhalten ist. Dieses markante architektonische Element bereichert Ihre Angebotspräsentation und schafft eine einladende Atmosphäre für Ihre Kunden.

Bei der Einrichtung und räumlichen Aufteilung des Mietobjekts ist die Mietpartei frei, solange Fluchtwege sowie Versorgungszähler oder revisionierbare Wandöffnungen freigehalten werden bzw. jederzeit zugänglich sind. Veränderungen, die den Gebäudebestand betreffen, bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Markisen in der Ladenzeile sollten miteinander harmonieren; Ihre Außenwerbung müssen Sie sich von der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigen lassen.

Die Einzelhandelsnutzung im denkmalgeschützten Bestand führt zu besonders zu beachtenden Brandschutzvorgaben. So befindet sich im OG eine wechselseitige Fluchttüre zum Nachbarladen Nr. 7. Für diese ist von der Mietpartei noch auf eigene Kosten eine Alarmsteuerung einzubauen, ebenso wie eine Aufstiegshilfe zum Fenster im OG. Nähere Detailinformationen zur Fluchtwegesituation werden auf Nachfrage jederzeit gerne gegeben.

Das Anwesen ist an das Fernkältenetz der Stadtwerke München (SWM) angeschlossen. Eine Klimatisierung des Ladens Nr. 8 kann nur über Fernkälte erfolgen, wobei eine Kälteleistung von 15 - 20 kW bereitgestellt werden kann. Der Kühlkreislauf mit den Endgeräten im Laden ist von der Mietpartei selbst und

auf eigene Kosten zu installieren. Die Montage von Klimaaggregaten ist nicht zulässig.

Das Gebäude besitzt einen Glasfaseranschluss.

Der Laden muss zum Ende des Mietverhältnisses so zurückgegeben werden, wie er bezogen wurde.

## Sonstige Informationen

Der Mietpartei wird die Mitbenutzung des Müllraums und der zugeteilten Toilettenanlage im Gang hinter dem Laden gestattet.

Bei Bedarf kann die Mietpartei einen **TG-Stellplatz in der Neuen Maxburg** (Zufahrt über die nahe gelegene Maxburgstraße) anmieten. Hierzu wird ein gesonderter Stellplatzmietvertrag geschlossen.

## Denkmalschutz / Energieausweis

Objekt: Nichtwohngebäude (Baujahr 1294)  
Denkmalschutz: ja  
Erschließung: vollständig erschlossen

### Energiedaten laut Energieausweis gemäß § 87 GEG

Art Energieausweis: nicht erforderlich  
Begründung: Baudenkmal

## Mietpreisvorstellung / Angebotsfrist

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

- ❖ Nutzungskonzept
- ❖ Angebot über monatliche Kaltmiete
- ❖ gewünschte Alternative der Mietdauer
- ❖ bisherige Tätigkeit
- ❖ Schufa- und Bankauskunft
- ❖ Handelsregisterauszug (nur bei juristischen Personen)

Schriftliche Angebote werden **bis zum 10.07.2025** erbeten. Bitte senden Sie Ihre vollständigen Unterlagen **elektronisch an**:

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

## Ansprechpartner

Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung München  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München

Dominik Sauer (Mo-Fr 10-18 Uhr)  
Tel: +49 (89) 2190 3714  
Fax: +49 (89) 2190 3701  
E-Mail: [Dominik.Sauer@immobilien.bayern.de](mailto:Dominik.Sauer@immobilien.bayern.de)

## Besichtigungen

360°-Online-Rundgang:

<https://www.360grad.immobilien.bayern.de/neuhauser-str-2/>

Eine Objektbesichtigung vor Ort kann gerne nach telefonischer Vereinbarung erfolgen.

Gerne erläutern wir Ihnen auch die bestehenden baulichen Ausführungen der Mietflächen näher.

## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein **beziffertes schriftliches Angebot** ohne Zusätze und Bedingungen ab, das mindestens auf die Punkte **Nutzungskonzept, Miethöhe (monatliche Kaltmiete), Mietdauer, bisherige Tätigkeit sowie Schufa- und Bankauskunft** eingeht. Juristische Personen werden zudem gebeten, ihrem Mietpreisgebot einen aktuellen und vollständigen **Handelsregisterauszug** beizufügen. Angebotsunterlagen werden nicht zurückgesandt.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Unterlagen unter Kenntlichmachung als **Angebot für Vermietung Ladengeschäft Nr. 8, Neuhauser Str. 2** innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**[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 Bewerbenden 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 die Mietpartei. Die Vermietung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Einschaltung einer Maklerin bzw. eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar.

Sollte die Vermietung aufgrund der Eigeninitiative einer Maklerin bzw. eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Vermieter daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle einer Vermietung werden keine Auskünfte über die Mietpartei erteilt.

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

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind von der Mietpartei 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.

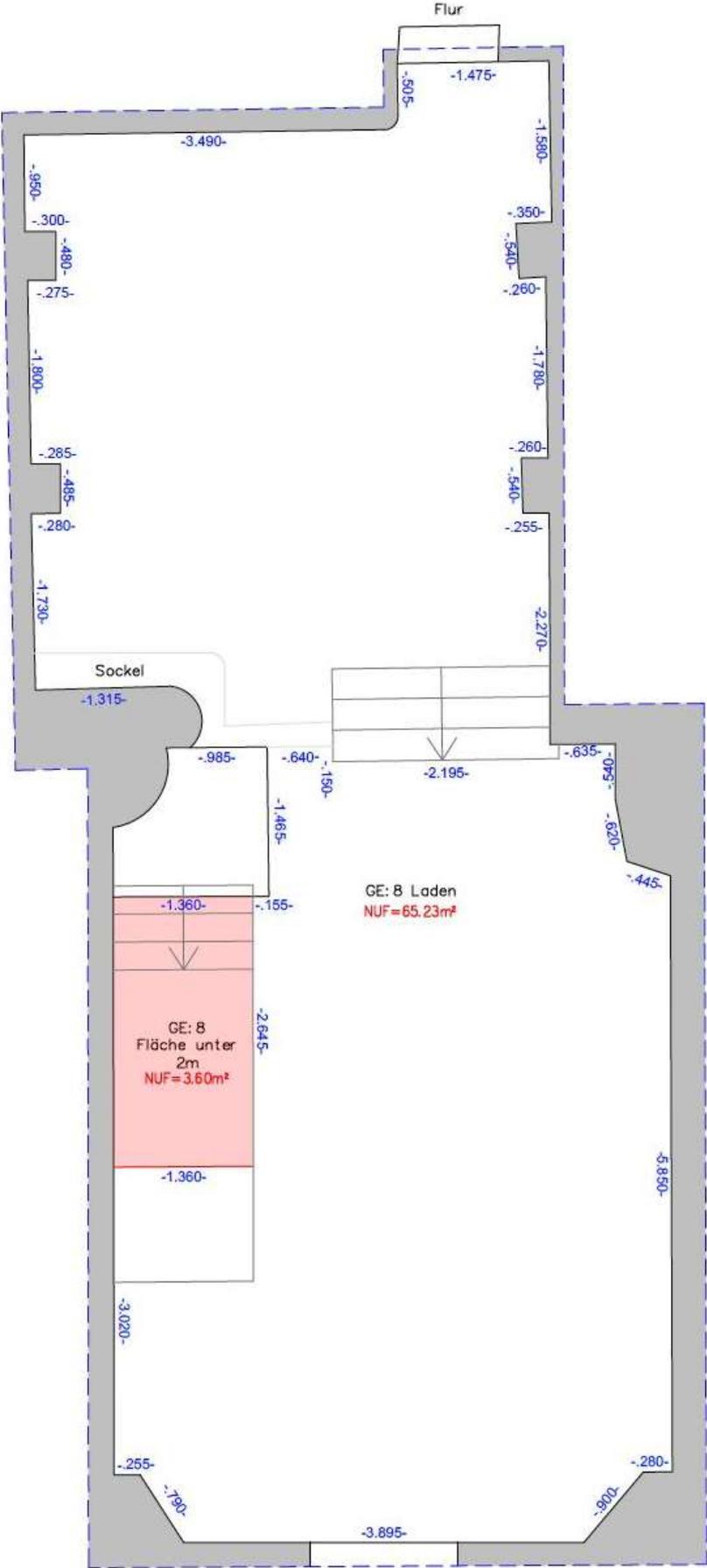
1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:
  - Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung München, Wagnmüllerstraße 20, 80538 München  
Tel.: +49 (89) 2190-3700, Email: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)
  - Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-2800, [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, E-Mail: [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)
3. Datenschutzhinweis: [www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html](http://www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html)

## Anlagen

- Anlage 1      Grundrisse  
Anlage 2      Bildergalerie

Anlage 1 Grundrisse

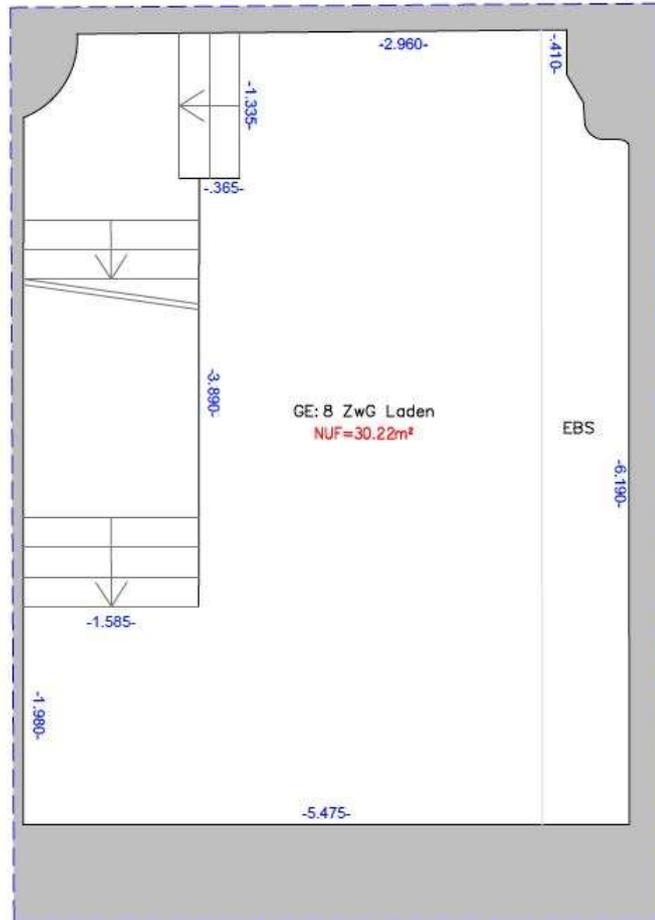
Erdgeschoss



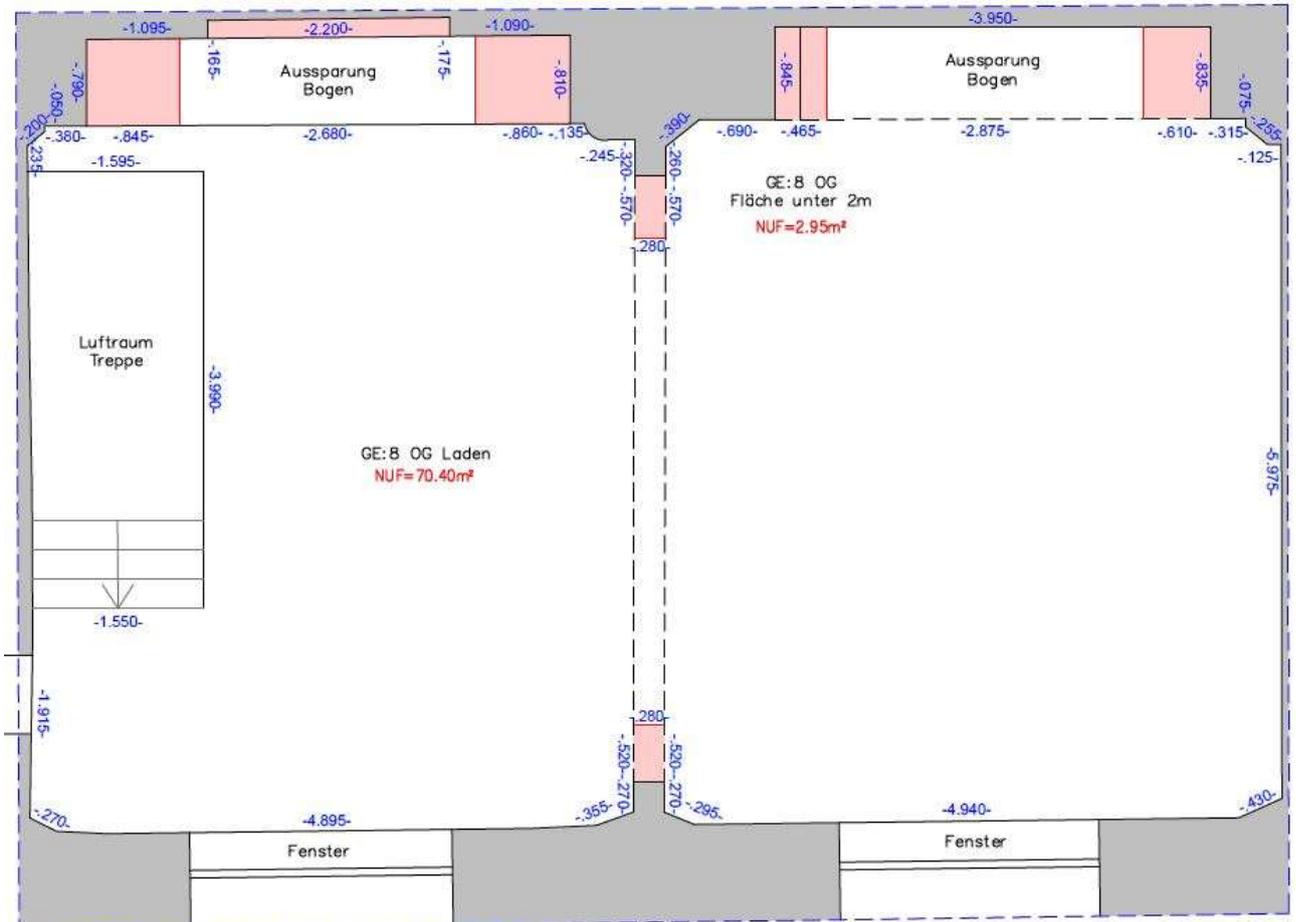
Eingang Neuhauser Straße

# Anlage 1 Grundrisse

## Zwischengeschoss

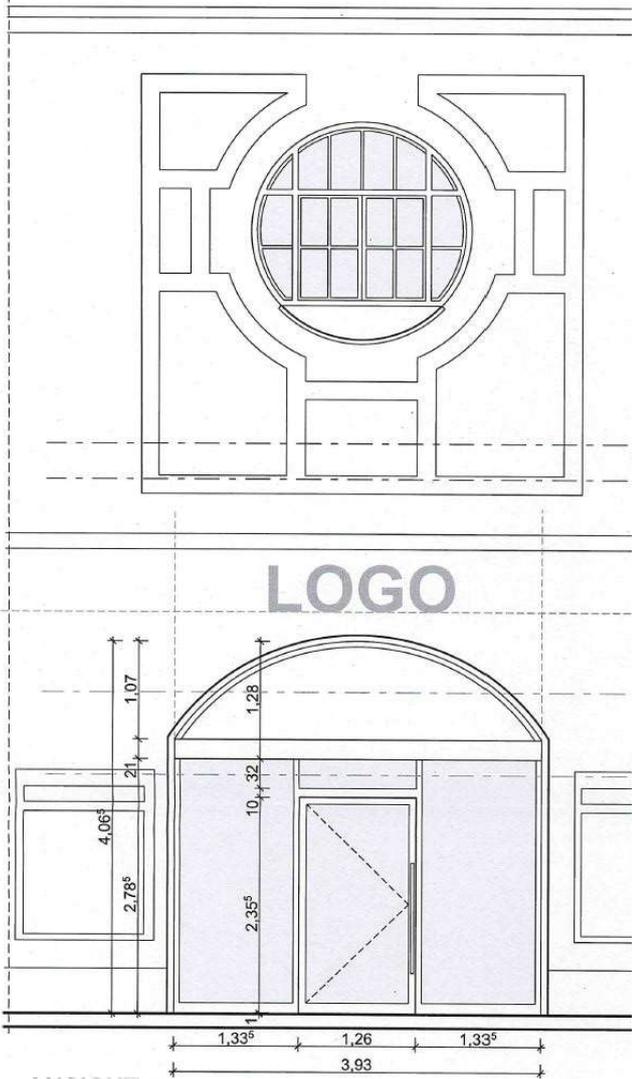


## Obergeschoss

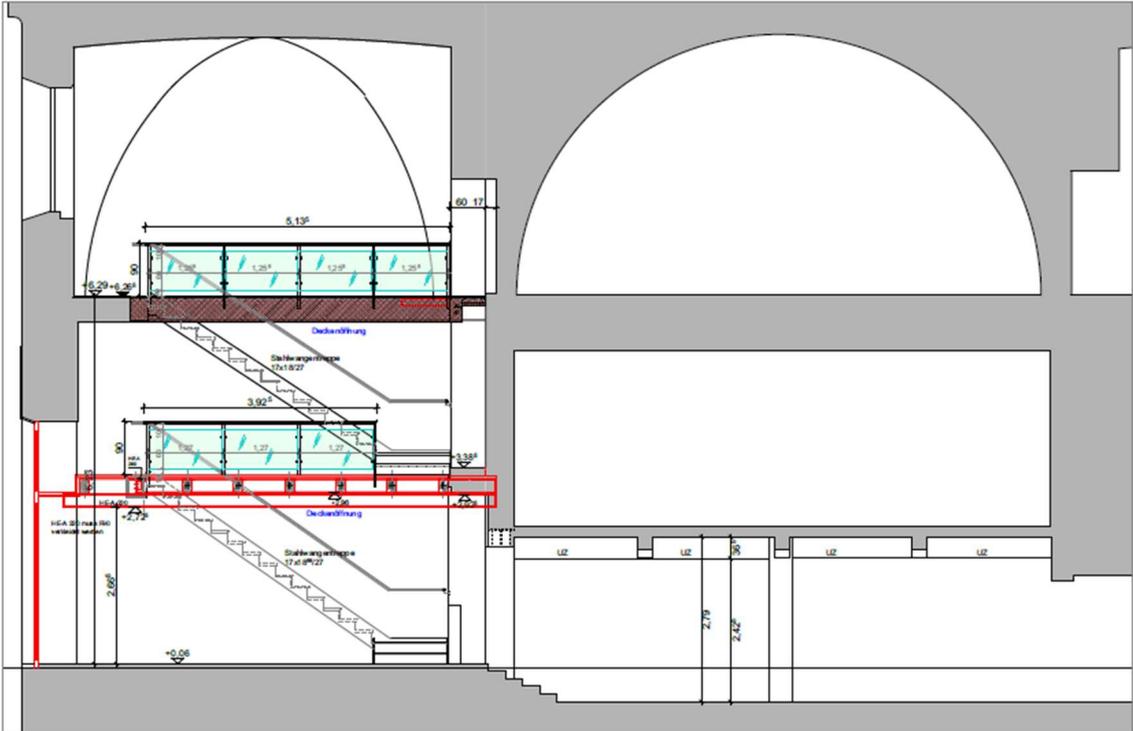


Anlage 1 Grundrisse

Fassadenansicht



Treppenlauf



Anlage 2 Bildergalerie

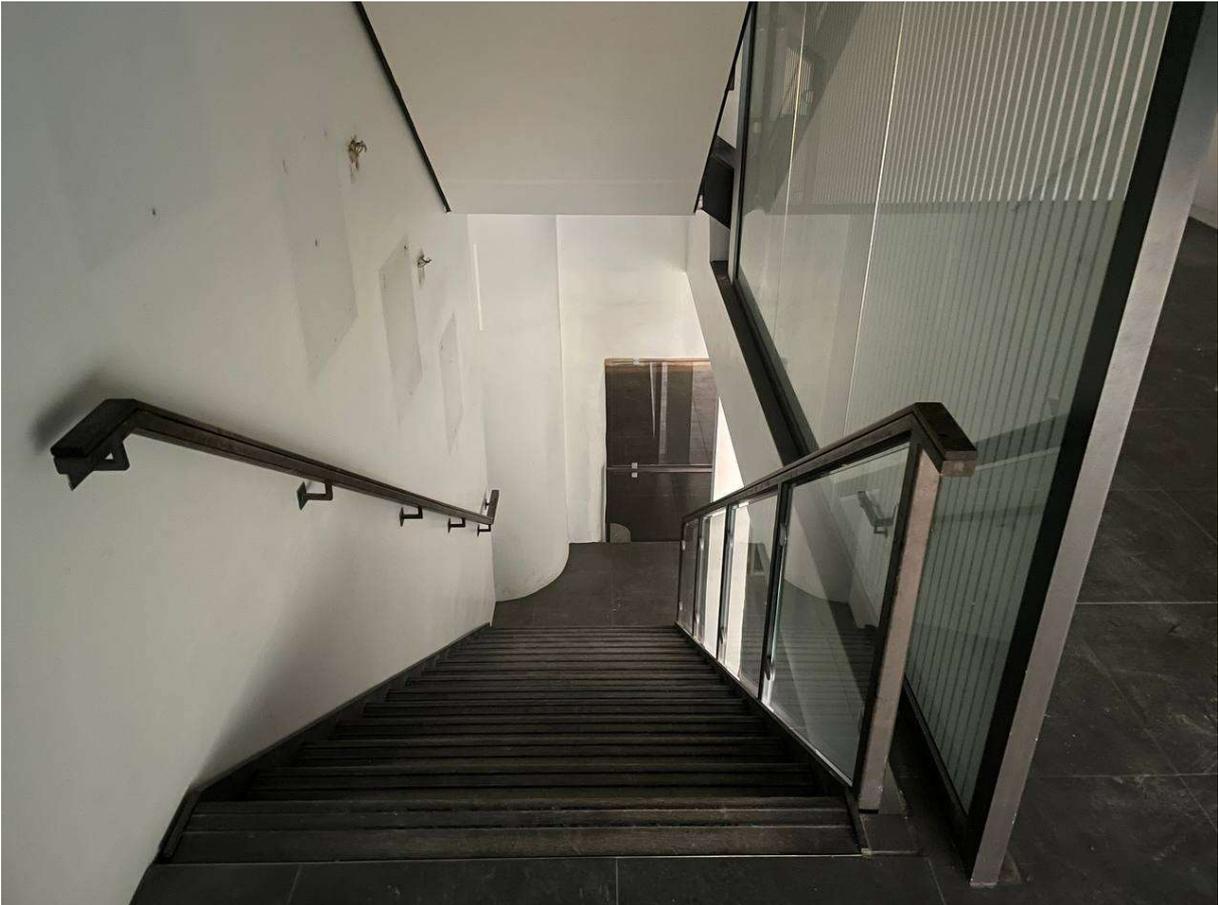
Erdgeschoss



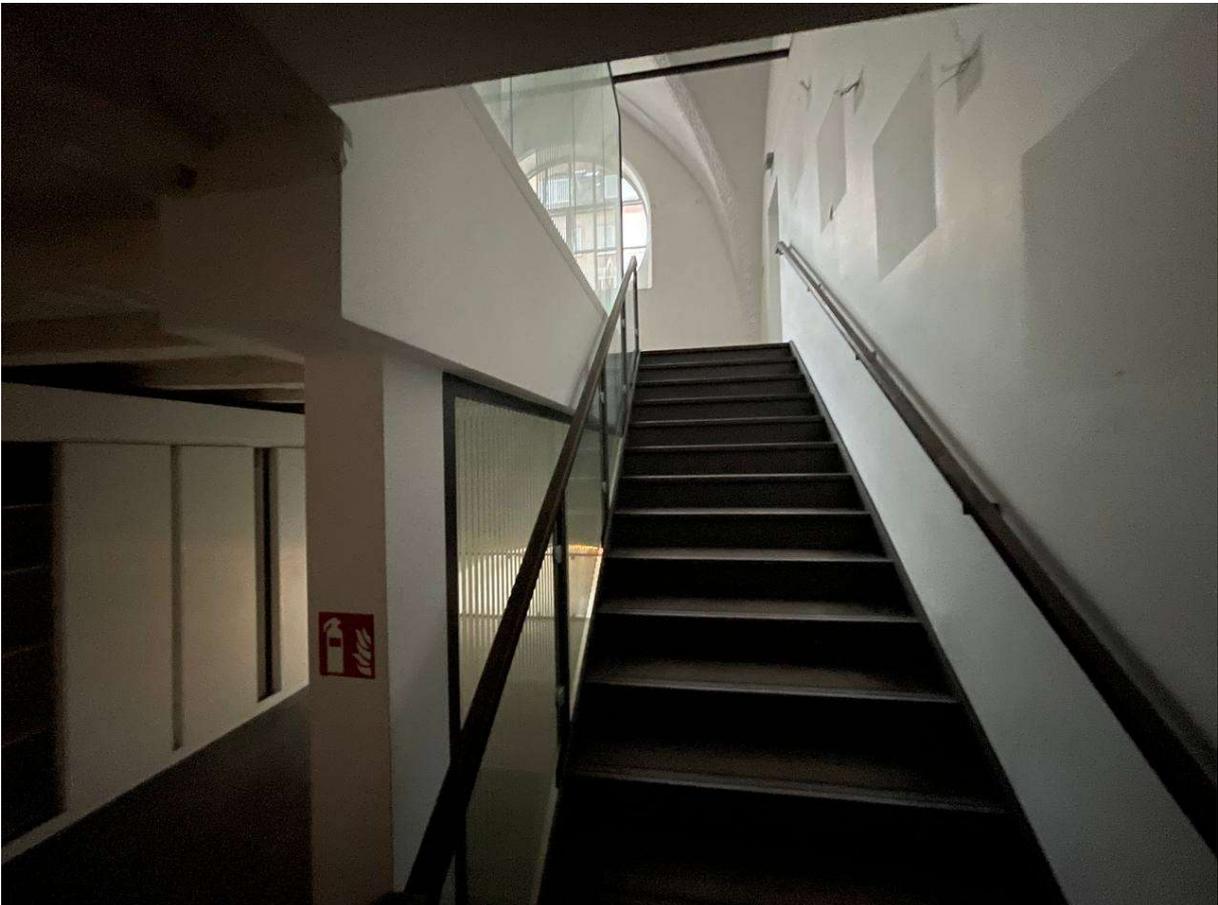
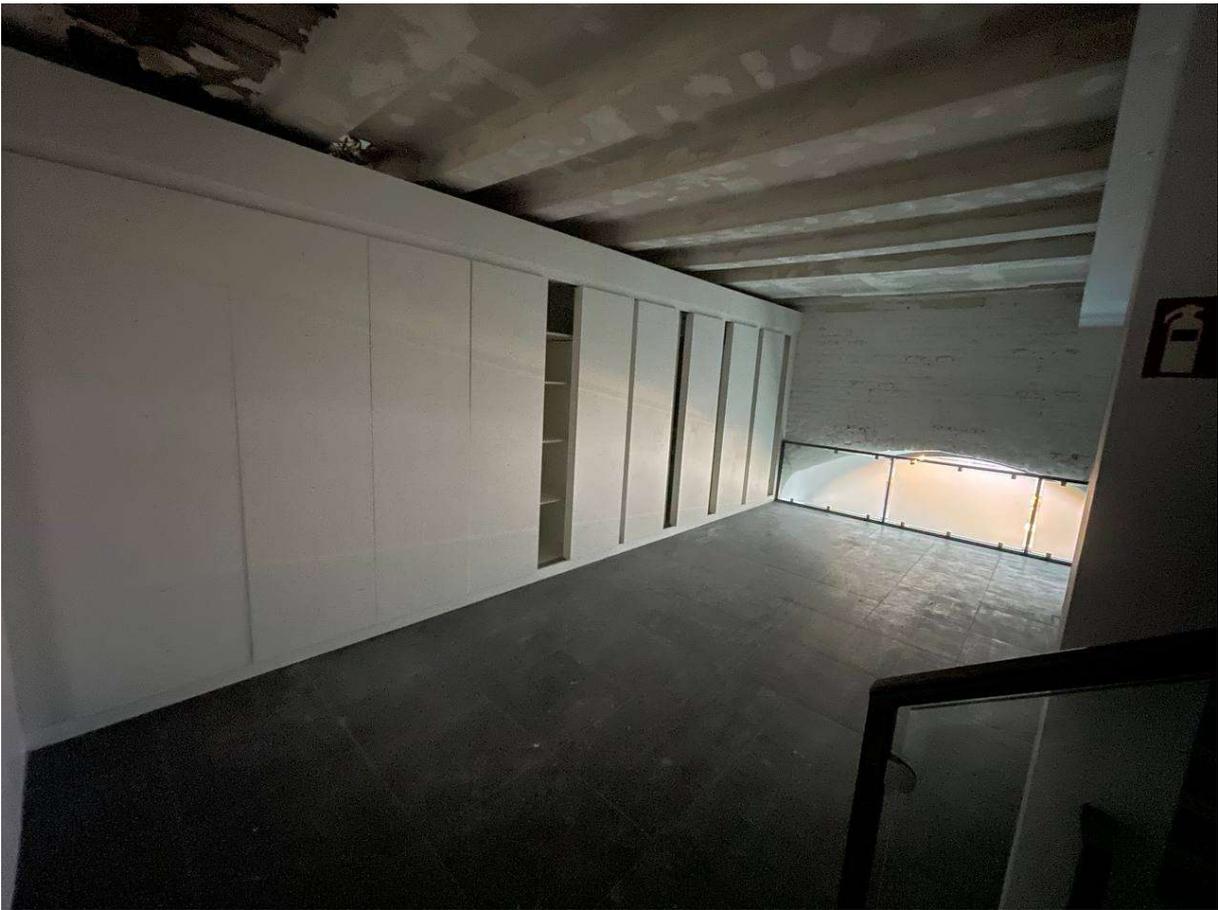
Anlage 2 Bildergalerie



Zwischengeschoss



Anlage 2 Bildergalerie



Anlage 2 Bildergalerie

Obergeschoss



Anlage 2 Bildergalerie

