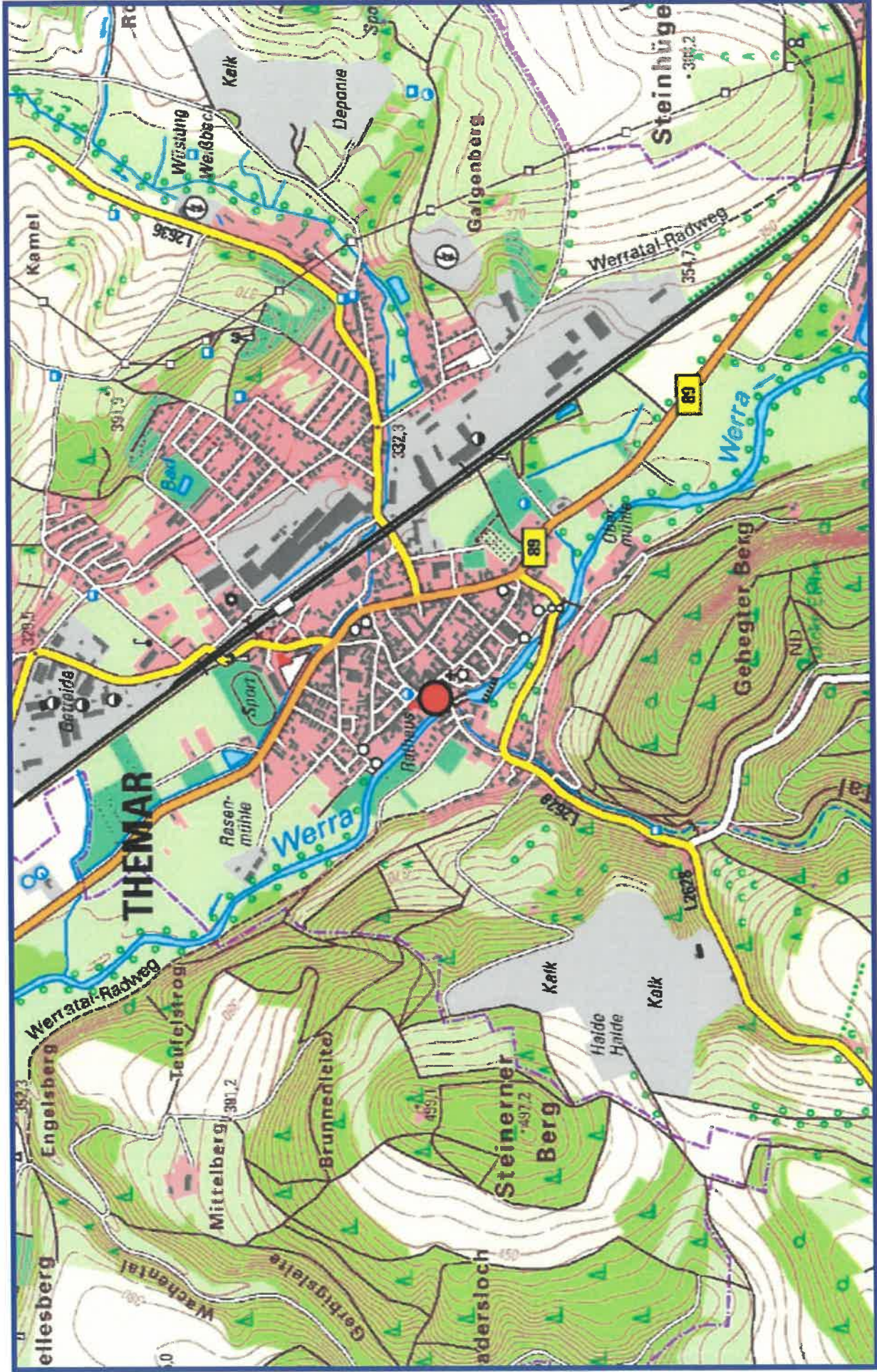


**ÜBERSICHTSPLAN REGIONAL  
 ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM  
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN K 29/ 25  
 GEMARKUNG THEMAR, FLUR 0, FLURSTÜCK 56  
 SCHUHMARKT 7, 98660 THEMAR**



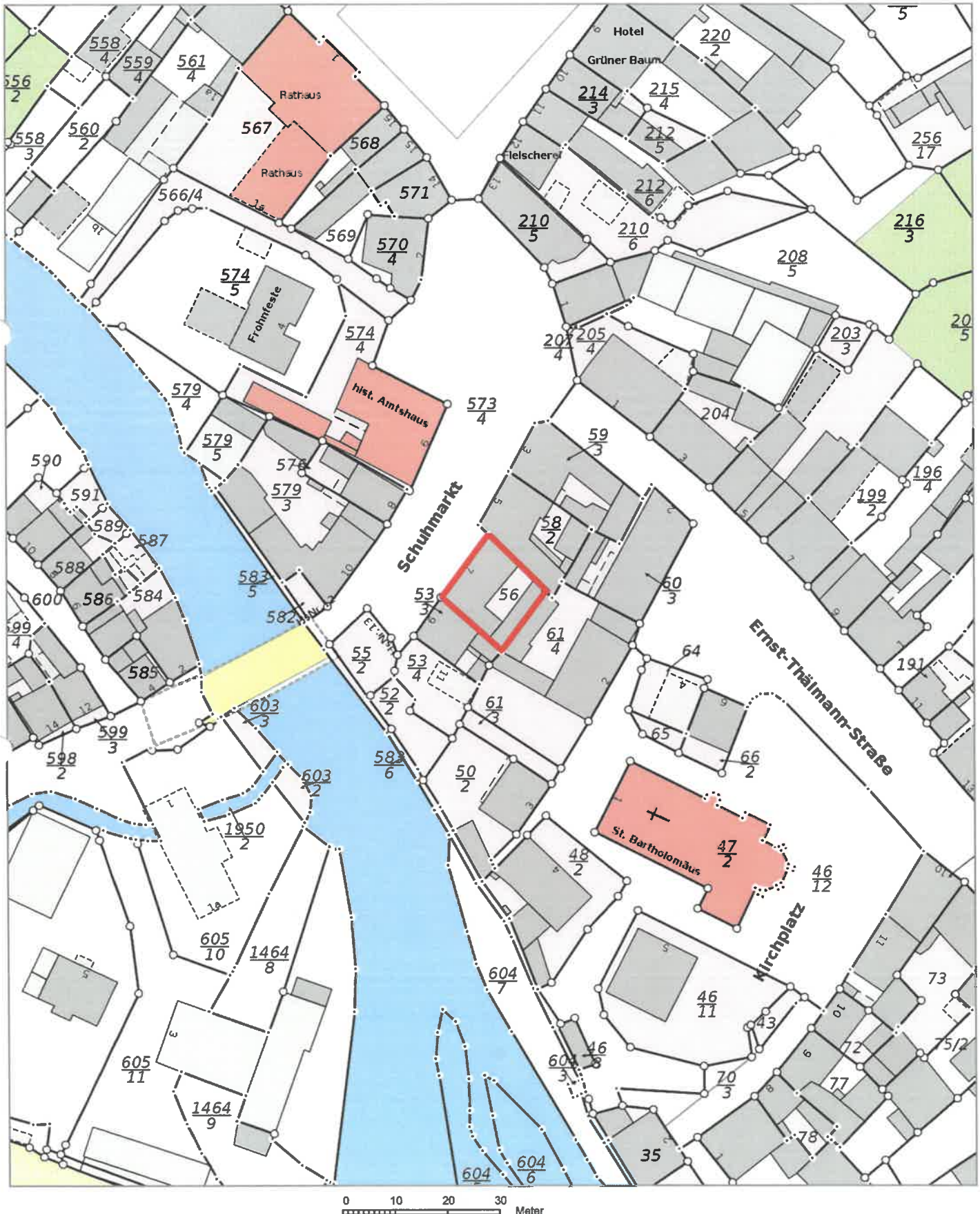
ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH  
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN K 29/ 25  
 ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM  
 GEMARKUNG THEMAR, FLUR 0, FLURSTÜCK 56  
 SCHUHMARKT 7, 98660 THEMAR

ANLAGE 2



Flurstück: 56  
Flur: 0  
Gemarkung: Themar

Gemeinde: Themar  
Kreis: Hildburghausen



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

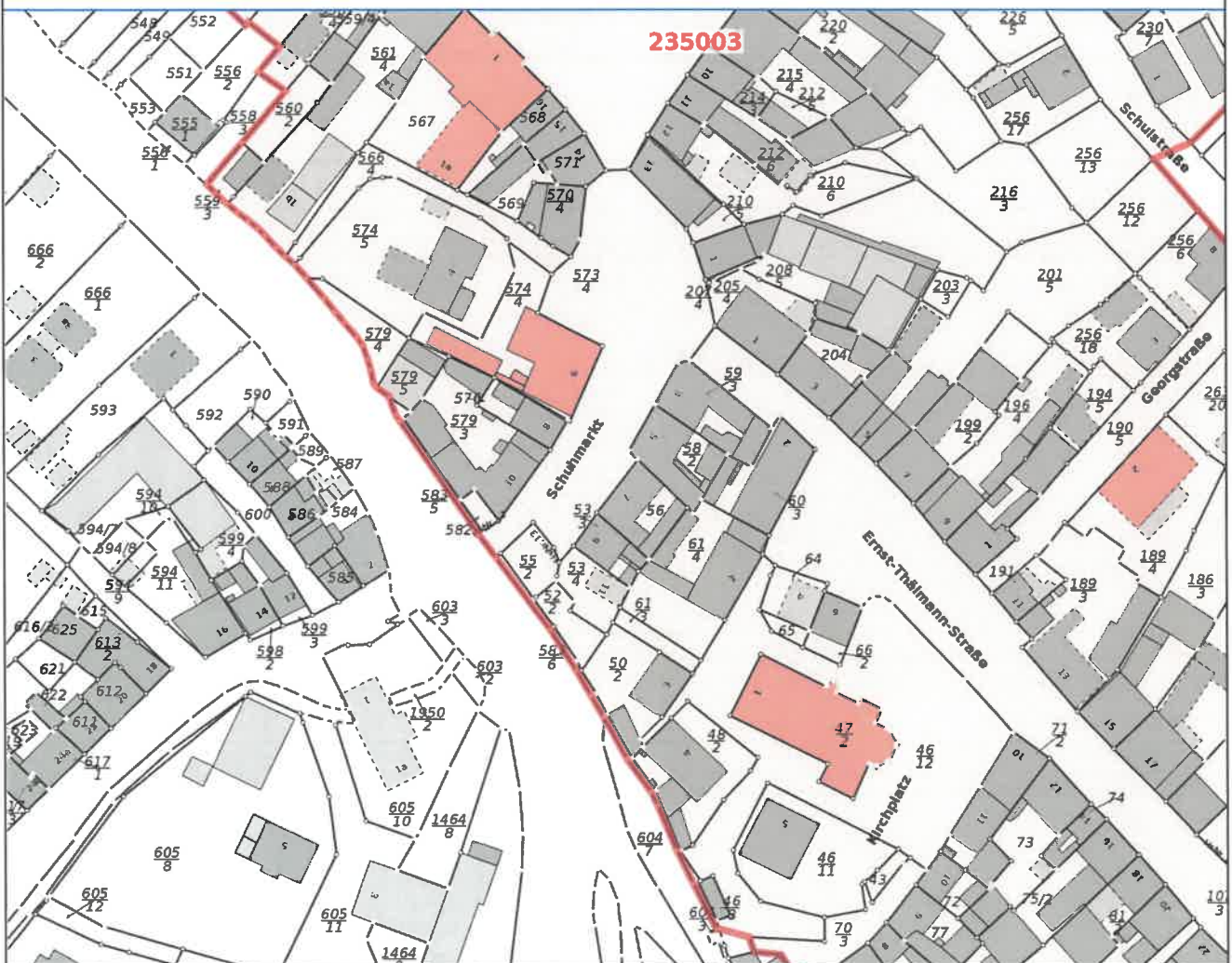
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



|  |  |
|--|--|
| Gemeinde                                   | Themar   |
| Gemarkung                                  | Themar   |
| Bodenrichtwertnummer                       | 235003   |
| <b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b> | <b>42</b>  |
| Stichtag                                   | 01.01.2024                                       |
| Entwicklungszustand                        | baureifes Land                                   |
| abgabenrechtlicher Zustand                 | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart                                | Kerngebiet                                       |
| Bauweise                                   | geschlossen                                      |
| Fläche [m <sup>2</sup> ]                   | 400  |



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1500

erstellt am:  
01.10.2025

### Erdgeschoss

BGF: ~ 122 m<sup>2</sup>

Vorderhaus: 15,20 m \* 8,00 m =

davon

Haupthaus: 11,50 m \* 8,00 m = ~ 92 m<sup>2</sup>

Durchfahrt: 3,70 m \* 8,00 m = ~ 30 m<sup>2</sup>

Seitenflügel: 4,50 m \* 4,00 m =

Hinterhaus: 14,50 m \* 3,50 m =

Wohn-/ Nutzflächen:

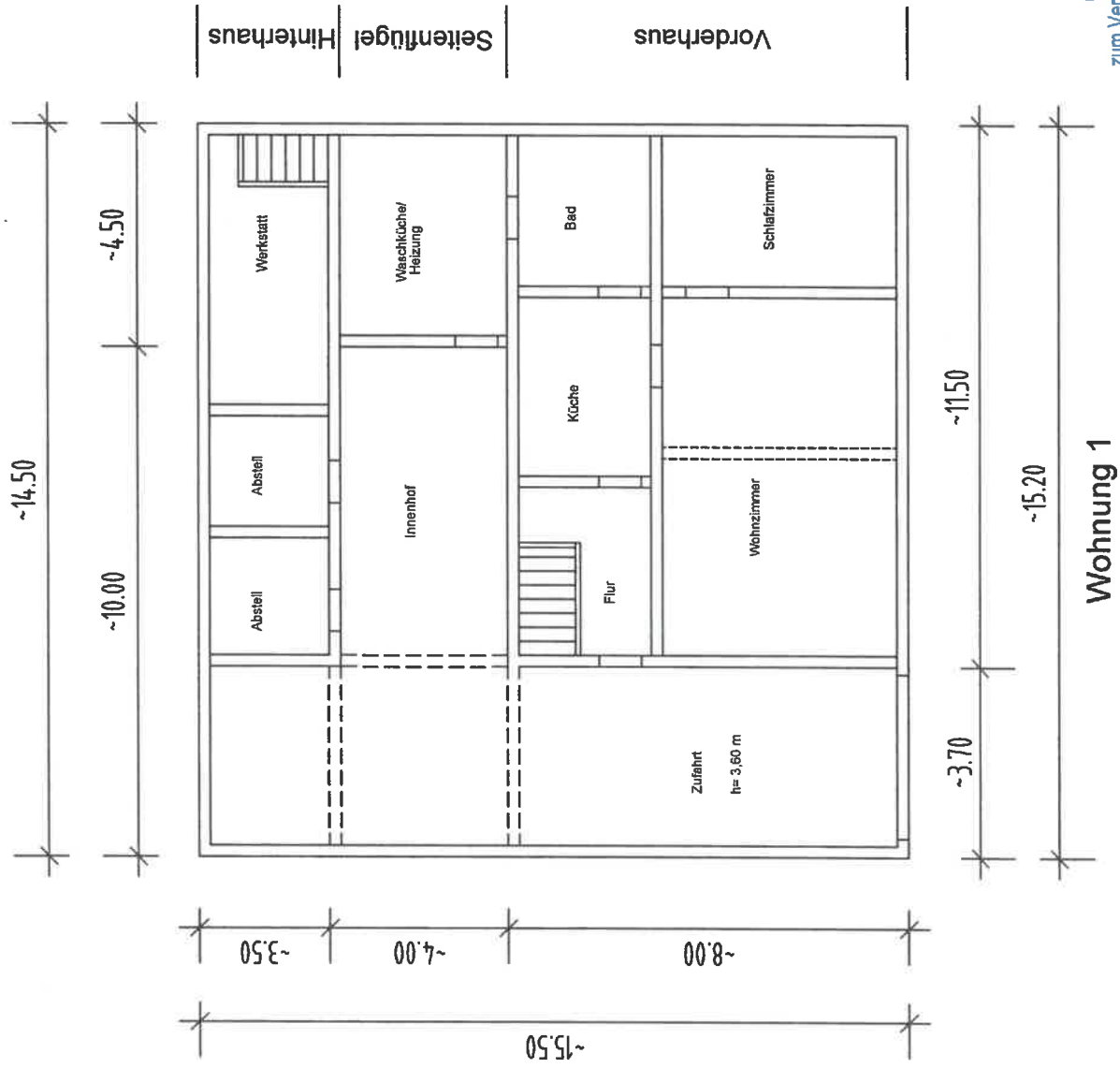
Wohnung 1

~ 18 m<sup>2</sup>

~ 51 m<sup>2</sup>

~ 191 m<sup>2</sup>

~ 75 m<sup>2</sup>



unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!

Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandaufnahme erforderlich.

### Wohnung 1

~15.20

~11.50

~3.70

~14.50

~10.00

~4.50

~3.50

~4.00

~8.00

~15.50

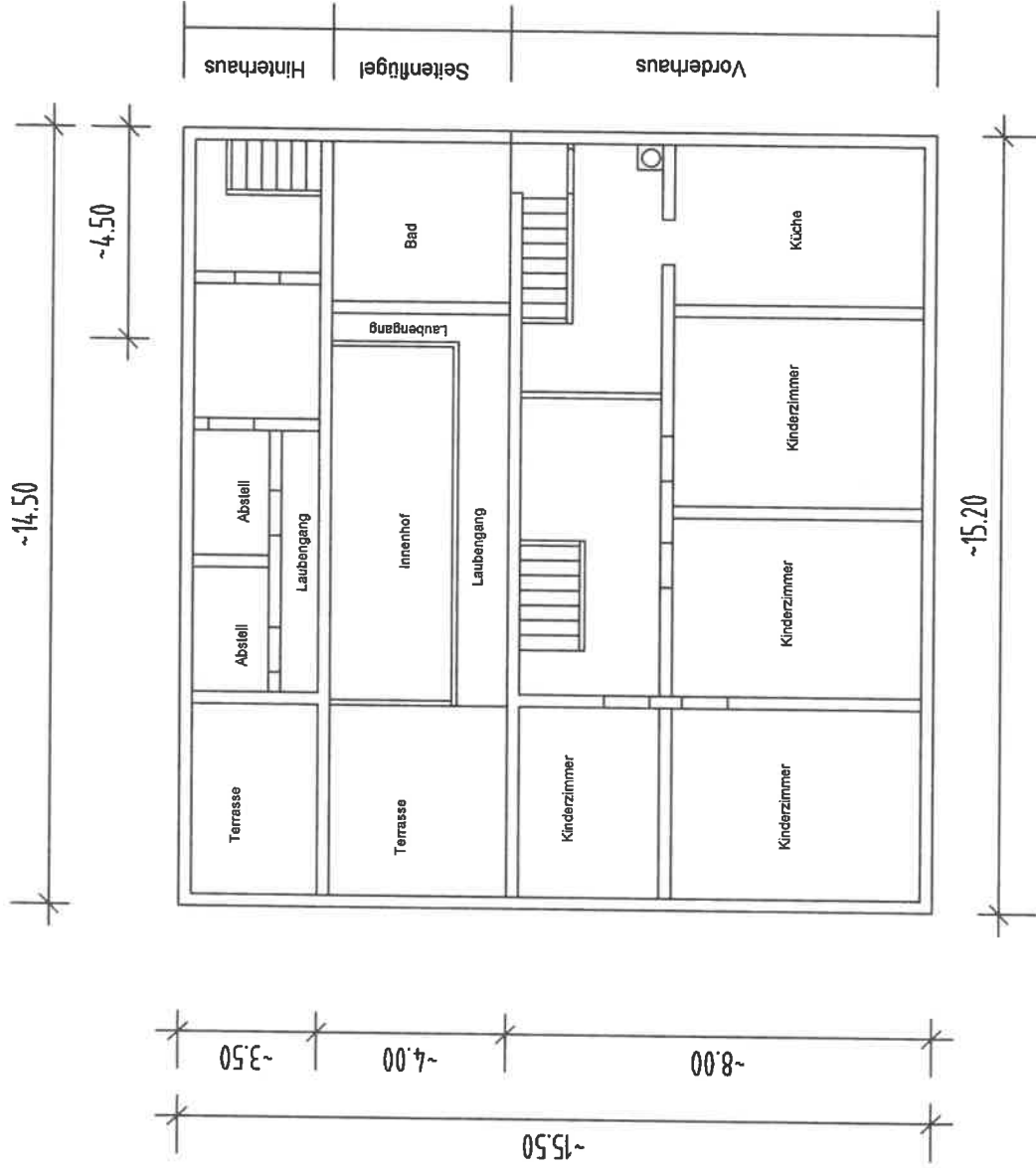
### Obergeschoss

BGF:

Vorderhaus:  $15.20 \text{ m} \times 8.00 \text{ m} = \sim 122 \text{ m}^2$   
Seitenflügel:  $4.50 \text{ m} \times 4.00 \text{ m} = \sim 18 \text{ m}^2$   
Hinterhaus:  $14.50 \text{ m} \times 3.50 \text{ m} = \sim 51 \text{ m}^2$   
Laubengang:  $7.00 \text{ m} \times 1.00 \text{ m} = \sim 7 \text{ m}^2$   
Terrasse:  $\sim \frac{15 \text{ m}^2}{213 \text{ m}^2}$

Wohn-Nutzflächen:

Vorderhaus:  $\sim 98 \text{ m}^2$   
Seitenflügel:  $\sim 11 \text{ m}^2$   
Terrasse/ Laubengang:  $\sim \frac{5 \text{ m}^2}{112 \text{ m}^2}$  (25 % GF)



unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!

Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

## Wohnung 2

Anlage 5.2  
Grundriss Obergeschoss  
zum Verkehrswertgutachten K 29/25  
Schuhmarkt 7, 98660 Themar  
Gemarkung Themar, Flur 0, Flurstück 56

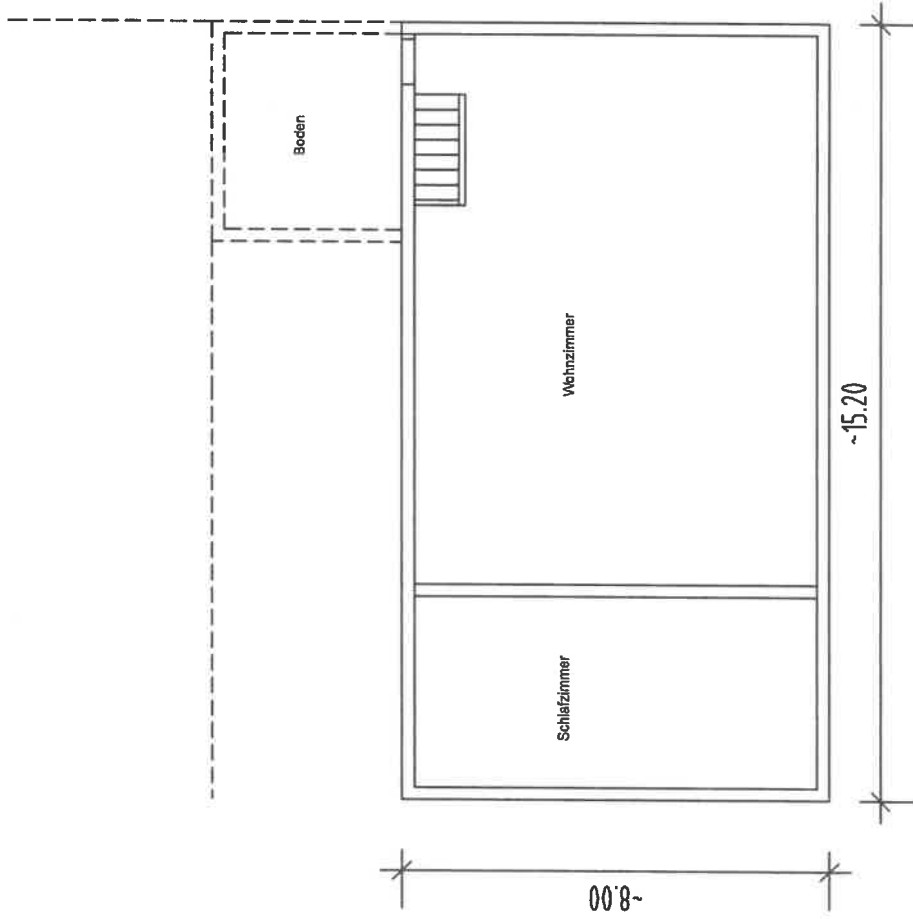
### Dachgeschoss

BGF:

DG:  $8,00 \text{ m} \cdot 15,20 \text{ m} = 121,60 \sim 122 \text{ m}^2$

Wohnfläche DG  $\rightarrow$  Ansatz 50 %

$122 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \cdot 0,50 = \sim 36 \text{ m}^2$



unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht. es können hieraus keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!

Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

## Wohnung 2

### Anlage 5.3

#### Grundriss Dachgeschoss

zum Verkehrswertgutachten K 29/25

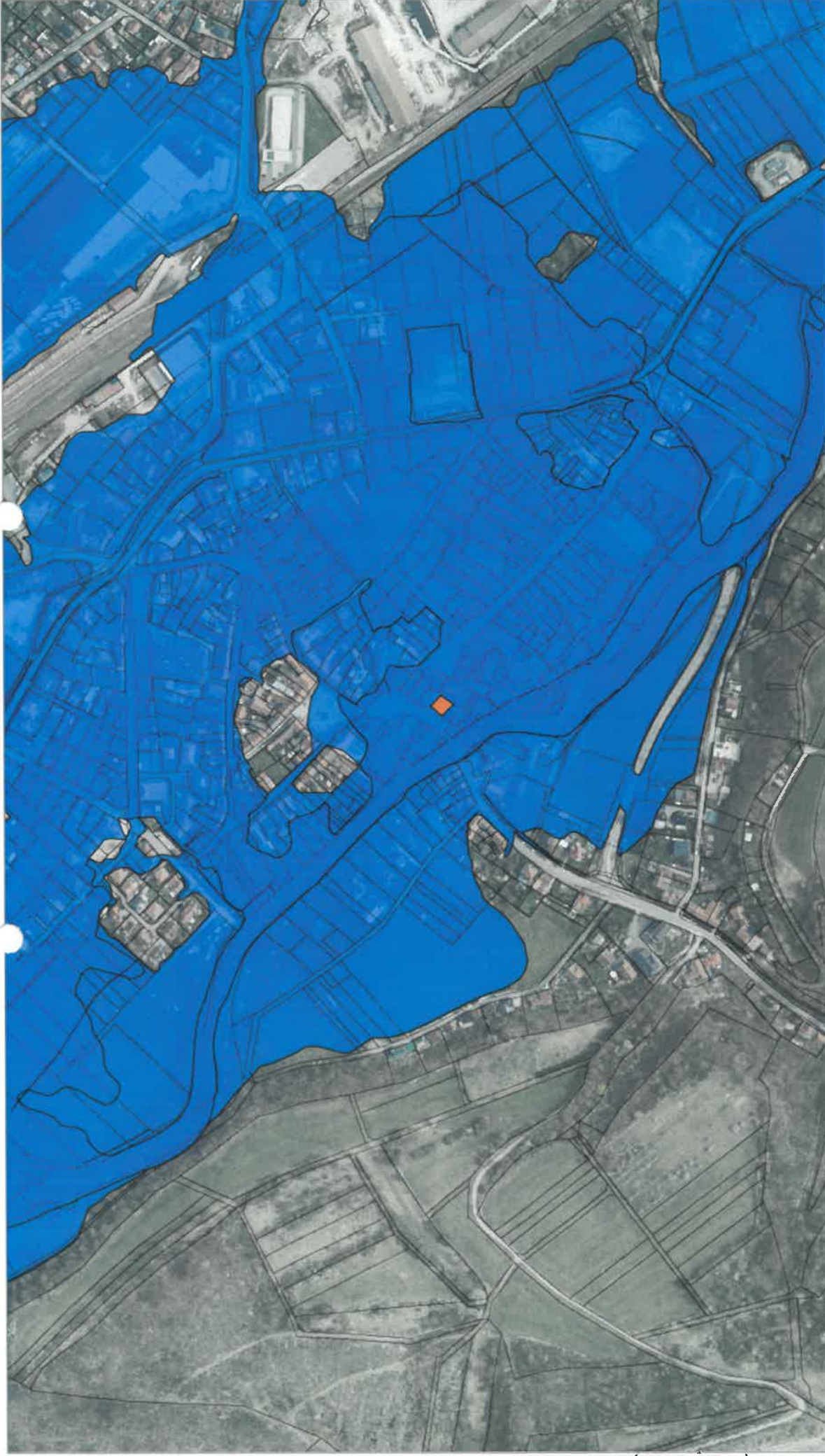
Schuhmarkt 7, 98660 Themar

Gemarkung Themar, Flur 0, Flurstück 56





Anlage 7 - Darstellung Denkmalensemble zum Verkehrswertgutachten K 29/25



**Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur**

Geoproxy Kartenauszug  
Überschwemmungsgebiet Stadt Themar

Ca. 1 : 5000

22.10.2025

Anlage 8 - Darstellung Überschwemmungsgebiet  
zum Verkehrswertgutachten K 29/25

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

**ANLAGE 9**

**Fotodokumentation**

1. „Schuhmarkt“ Blickrichtung Südwest (Richtung Werrabrücke) -  
vorn rechts historisches Amtshaus/ hinten links Bewertungsobjekt



2. Werrabrücke Blickrichtung Nordost (Altstadt) – Bewertungsobjekt Mitte rechts



**3. Bewertungsobjekt mit Umgebungsbebauung**



**4. Vorderhaus Straßenansicht (Nordwest) – links Torzufahrt zum Innenhof**



5. Durchfahrt Blickrichtung Eingangstor – links Wohnhaus EG mit HA-Anlagen/  
Wand- und Deckenoberflächen unfertig/ keine Oberflächenbeschichtung



6. Durchfahrt Blickrichtung Innenhof – Ausbaurzustand wie vor



7. Teilansicht Zähler- und Verteilerkasten Strom und Zugang zur Wohnung EG



8. Innenhof nördlicher Grundstücksbereich mit Hinterhaus/ Bild oben überbaute  
Terrasse



9. Innenhof Blickrichtung Süd – rechts Wohnhaus/ Bildmitte Seitenflügel mit Technikraum im EG und Badausbau im OG/ links Hinterhaus ursprünglicher Bauzustand mit Bauteilschäden im Fassadenbereich



10. Innenhof Blickrichtung Nord – Bildmitte überbaute Terrasse/ links Wohnhaus mit Laubengang/ rechts Hinterhaus Ausbauzustand wie vor



11. Teilansicht Hinterhaus mittlerer und nördlicher Gebäudebereich –  
Bauteilschäden an Holzbauteilen und Gefachen der Fachwerkkonstruktion,  
Massivbauteile, Fenster und Türen



12. Innenansicht Technikraum mit Therme und Warmwasserspeicher – Leitungen  
überwiegend ungedämmt/ Elektroleitungen lose verlegt/ Bauteiloberflächen  
schadhaft



**13. Technikraum hinterer Raumbereich mit Zugang zum Wohnhaus EG-Wohnung –  
Ausbauzustand wie vor**



**14. Technikraum Teilansicht Boden – Betonoberflächen rissig/ allgemeiner  
Bauteilverschleiß**

