VillaRadar

MUSTERBERICHT

Prüfbericht zur Immobilienanzeige

Haus mit Pool im Hinterland von Zadar · Prüfbericht mit Grundbuch

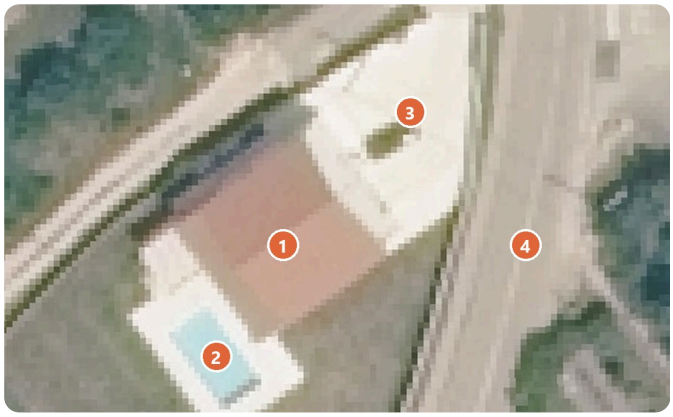
BERICHT-NR.	ERSTELLT	LEISTUNG	GRUNDBUCHSTAND
VR-MUSTER-001	18.11.2026	Prüfbericht (249 €)	12.11.2026

Haus gefunden

Das Haus aus der Anzeige steht in **Kamenjarci** im Hinterland von Zadar. Hausform, Pool und Lage an der Straße stimmen mit dem amtlichen Luftbild überein. Im Musterbericht sind Adresse, Koordinaten, Parzellennummer und Namen ausgeblendet; im echten Bericht erhalten Sie Adresse, Koordinaten und Kartenlink.



Foto aus der Anzeige



Amtliches Luftbild 2024 (DGU), Merkmale 1–4 siehe Seite 2

Ergebnis auf einen Blick

Lokalisierung [A]	**Sicher identifiziert**	sicher
Entfernung zum Meer [B]	Anzeige 4 km, gemessen 5,4 km Luftlinie	weiter als angegeben
Baujahr [A]	Haus steht spätestens 2011 (ältestes geprüftes Luftbild)	Luftbild
Veränderungen [B]	Pflasterfläche 2018–2020, Pool und Rasen 2022–2024	Luftbild
Eigentümer [R]	2 Miteigentümer, je zur Hälfte	Grundbuch
Lasten [R]	keine eingetragen (Grundbuch, Stand 12.11.2026)	keine
Pool im Kataster [R]	nicht eingetragen; im Luftbild zwischen 2022 und 2024 entstanden	nachfragen
Genehmigung [R]	Vermerk über eine Nutzungsgenehmigung von 2015	vorhanden
Infrastruktur [R]	Gebiet mit Gigabit-Internet laut HAKOM; keine Kanalisation	Karten

Kennzeichnung: [B] beobachtet (Luftbild, Messung) · [R] Registerangabe oder amtliche Karte · [A] daraus abgeleitet · [N] nicht geprüft

Darauf sollten Sie achten: Ortsdurchfahrt, Nähe zur Anflugachse des Flughafens, Buschbrand 2025 in 1,2 km, geplante Solarparks ab 200 m, Pool nicht im Kataster. Klären Sie das vor Ort und mit dem Notar.

1 Lokalisierung

Wir haben die Merkmale aus den Anzeigenfotos mit den amtlichen Luftbildern der kroatischen Vermessungsbehörde (DGU) verglichen. Die Nummern beziehen sich auf das Luftbild auf Seite 1.

#	MERKMAL	ANZEIGENFOTO	LUFTBILD 2024	ERGEBNIS
1	Rechteckiges Haus mit Satteldach und roten Ziegeln	sichtbar	sichtbar	stimmt
2	Rechteckiger Pool vor der Längsseite, umgeben von hellen Steinplatten	sichtbar	sichtbar	stimmt
3	Große helle Pflasterfläche zwischen Haus und Straße	nicht im Bild	sichtbar	hilft vor Ort
4	Straße seitlich am Grundstück, Rasen zwischen Pool und Grenze	sichtbar (rechts)	sichtbar	stimmt
	Lage an der Straßengabel; Längsseite parallel zur Nebenstraße	nicht im Bild	sichtbar	hilft vor Ort

Sicher identifiziert. Als Beleg zählen nur Merkmale, die auf Foto und Luftbild zu sehen sind (1, 2, 4). Merkmal 3 und die Straßengabel zeigt die Anzeige nicht; sie belegen die Identität nicht, helfen aber vor Ort. Keine Widersprüche; der Eigentümer hat die Lage bestätigt.

2 Angaben der Anzeige im Faktencheck

ANGABE	LAUT ANZEIGE	UNSER BEFUND	BEWERTUNG
Entfernung zum Meer	4 km	5,4 km Luftlinie zur Küste (Strand 5,5 km)	+1,4 km
Pool	vorhanden	vorhanden, gebaut zwischen 2022 und 2024	stimmt
Grundstücksfläche	–	1.186 m² laut Kataster und Grundbuch	ergänzt
Bebaute Fläche	–	Wohnhaus 104 m² laut Kataster; Luftbild passt (S. 3)	stimmig

3 Veränderungen 2011–2024

Amtliche Luftbilder derselben Stelle aus fünf Jahrgängen.



ZEITRAUM	WAS SICH VERÄNDERT HAT
bis 2011	Das Haus steht bereits; ältere Aufnahmen gibt es hier nicht online, das Baujahr steht in keinem Register.
2018–2020	Helle Pflasterfläche zwischen Haus und Straße neu angelegt.
2022–2024	Pool mit Plattenumrandung und Rasen neu: In der Aufnahme 2022 fehlen sie, in der Aufnahme 2024 sind sie da.

4 Kataster und Grundbuch

Daten aus dem öffentlichen Kataster der DGU und dem Grundbuch des Grundbuchamts Zadar, abgerufen am 12.11.2026. Wir nennen Zahlen und Befunde, keine Namen.



Parzellengrenzen (DGU) über dem Luftbild. Parzellennummern im Muster geschwärzt.

GRUNDSTÜCK	
Fläche	1.186 m², in Kataster und Grundbuch gleich
Eingetragene Nutzung	Wohnhaus 104 m², Hof 1.082 m²
Haus im Luftbild	Dach ca. 13 × 9,5 m (Näherung aus dem Luftbild); Grundfläche ohne Dachüberstand ca. 80–125 m²
Pool eingetragen	**nein**; letzte Katasteränderung Nr. 19/2022; Pool im Luftbild zwischen 2022 und 2024 entstanden – ob vor oder nach diesem Eintrag, ist nicht belegt
GRUNDBUCH	
Eigentümer	2 Miteigentümer, je 1/2
Nummerierung	Einträge Nr. 2 und 3; Nr. 1 fehlt im aktuellen Auszug (Historie nicht abgerufen)
Lasten	keine eingetragen (Stand 12.11.2026)
Vermerk	Nutzungsgenehmigung (uporabna dozvola) vom 18.06.2015, eingetragen 2018
Laufende Verfahren	keine (keine Plomben)
Baurecht / Sonderregime	nein / nein

Einordnung

- **Eigentum:** Eingetragen sind zwei Miteigentümer zu gleichen Teilen, weitere nicht. Klären Sie, ob beide verkaufen.
- **Genehmigung:** Vermerk nach Art. 174/175 Baugesetz (NN 153/13): Nutzungsgenehmigung vom 18.06.2015 für Gebäude, die nach den Vorschriften über Wiederaufbau bzw. Gebiete besonderer staatlicher Fürsorge errichtet, rekonstruiert, erneuert oder saniert wurden. Welche Variante zutrifft und das Baujahr nennt er nicht.
- **Fläche:** Gemessen im Luftbild mit etwa 0,5 m je Bildpunkt; als Näherung rechnen wir mit etwa ±1 m je Seite, Dachüberstand, Schatten und Bildverzerrung können mehr ausmachen. Die Spanne 80–125 m² passt zu den eingetragenen 104 m²; einen größeren nicht eingetragenen Anbau sehen wir nicht.
- **Pool:** Eingegrabene Pools bis 100 m² dürfen nach der kroatischen Verordnung über einfache Bauten unter Bedingungen ohne Baugenehmigung gebaut werden. Ein fehlender Eintrag heißt deshalb nicht, dass der Pool illegal ist. Ob er nachgetragen werden muss, haben wir nicht geprüft.

Fragen für Verkäufer und Notar: Gibt es Unterlagen zum Bau des Pools? Wird der Pool vor dem Kauf im Kataster nachgetragen? Liegt die Nutzungsgenehmigung von 2015 im Original vor?

5 Umgebung

Dorfrand im Hinterland, Felder und Wiesen. Entfernungen in Luftlinie; Fahrwege sind länger. Ärzte aus dem amtlichen Verzeichnis der Krankenkasse HZZO, alles andere aus Kartendaten und den Angaben der Einrichtungen.

WAS	ENTFERNUNG	HINWEIS
Gesundheit		
Hausarzt	2,1 km, im Ort	Kassenpraxis des Gesundheitszentrums, laut HZZO
Zahnarzt	2,1 km, im Ort	Kassenpraxis, gleiche Adresse wie der Hausarzt
Weitere Zahnärzte	Nachbarorte	Kassenpraxen in Zemunik Donji (1), Sukošan (2), Poličnik (2), Bibinje (2) und Škabrnja (1)
Kinderarzt, Frauenarzt	ca. 15 km	nicht im Ort und in den Nachbarorten; in Zadar 10 bzw. 6 Kassenpraxen
Krankenhaus mit Notaufnahme	ca. 14 km	Allgemeines Krankenhaus Zadar (Opća bolnica)
Apotheke	ca. 5 km	in Zemunik Donji, laut Register der Apothekerkammer
Tierarzt	ca. 13 km	mehrere Praxen in Zadar
Familie		
Kindergarten	im Ort	Kindergarten mit 48 Plätzen in 3 Gruppen (Lokalpresse)
Grundschule	0,2 km	Grundschule des Ortes (Schulgelände laut Kartendaten)
Einkauf und Alltag		
Lebensmittelladen	0,9 km	kleiner Markt im Ort
Supermärkte	5,4–7,7 km	mehrere größere Märkte in den Nachbarorten
Restaurants (Konoba)	2 in 1,5 km	
Café	1,8 km	
Geldautomat	5,2 km	laut Kartendaten
Post	ca. 5 km	Postamt Zemunik; Mo 8–17, Di–Fr 8–14:30 Uhr (posta.hr)
Tankstelle	6 km	
Verkehr und Freizeit		
Flughafen Zadar	5,3 km	Direktflüge u. a. nach München, Frankfurt, Wien und Zürich, teils nur im Sommer
Autobahn A1, Auffahrt	6,8 km	
Bus nach Zadar	im Ort	Linie 116: werktags 7 Fahrten hin, 8 zurück; Sa, So je 1 (Fahrplan seit 2021)
Nächster Strand	5,5 km	
Zadar, Zentrum	14 km	

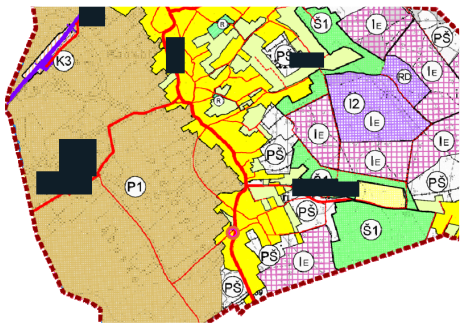
- **Fluglärm:** Das Haus liegt rund 850 m neben der verlängerten Achse der Hauptpiste (13/31), 5,4 km vor deren Ende. Bei Landungen von Südosten und Starts nach Südosten fliegen Maschinen in der Nähe vorbei; bei einem üblichen Anflugwinkel von 3° wären das rund 280 m Höhe (geschätzt). Prüfen Sie das bei der Besichtigung zu Flugzeiten.
- **Straße:** Das Grundstück liegt direkt an der Ortsdurchfahrt. Mit Durchgangsverkehr ist zu rechnen.
- **Arzt im Ort:** Ob die Praxis neue Patienten aufnimmt, zeigt das Verzeichnis nicht verlässlich; bitte direkt fragen.
- **Ohne Auto:** Werktags fährt der Bus etwa alle zwei bis drei Stunden, am Wochenende nur einmal am Tag. Ein Auto ist praktisch nötig.

6 Infrastruktur, Risiken und Raumplan

Quellen: Regulierungsbehörde HAKOM, Wasserbehörde Hrvatske vode, EU-Waldbrandüberwachung EFFIS, Raumplan der Gemeinde.

THEMA	BEFUND
Versorgung	
Wasser R	Öffentliche Wasserversorgung über die Regionalwasserleitung Norddalmatien. Den Anschluss dieses Hauses bitte mit einer Rechnung des Versorgers belegen lassen.
Abwasser R	**Keine Kanalisation für den Ort.** Bis sie gebaut ist, schreibt der Raumplan eine eigene dichte Grube vor, die der Kommunalbetrieb leert (Art. 96). Bei mehr als zwei Wohnungen oder Apartments ist eine moderne Kläranlage Pflicht.
Internet (Festnetz) R	Gebiet mit 1–10 Gbit/s bei einem Anbieter (HAKOM-Karte); Anschluss dieses Hauses nicht geprüft. Glasfaserausbau 2022–2023 angekündigt.
Mobilfunk R	30–100 Mbit/s, mehrere Anbieter
Naturgefahren	
Hochwasser R	Außerhalb der ausgewiesenen Hochwasserflächen der geprüften Karte, auch beim seltensten Szenario. Nächste kartierte Fläche 4,5 km östlich.
Waldbrand B	**2025 brannten rund 320 ha**, der Rand lag 1,2 km östlich. 2026 brannten rund 170 ha, 2,8 km nördlich (Brand am 15.08.2026; laut HRT waren keine Wohnhäuser bedroht). Südöstlich grenzt Buschland an den Ort.
Raumplan	
Grundstück R	Im Baugebiet des Ortes; Wohnhaus zulässig.
Was gebaut werden darf A	Einfamilienhaus mit höchstens zwei Geschossen plus Keller, 7 m hoch, höchstens 30 % des Grundstücks bebaut (Art. 22). Rechnerisch bis rund 350 m² Grundfläche; was genau angerechnet wird, klärt ein Architekt.
Westlich R	Besonders wertvolles Ackerland (P1), keine Bebauung vorgesehen.
Südöstlich, ab ca. 200 m R	**Große Zone für Solarparks (IE).** Paneele müssen 50 m Abstand zum Baugebiet halten (Art. 39a). 2024 im Luftbild noch Buschland.
Nordöstlich, 1,2–1,5 km R	Im Plan ausgewiesen: Handwerk (I2), Wertstoffhof und Bauschuttdeponie (RD); ob schon in Betrieb, nicht geprüft
Naturschutz R	Die ganze Gemeinde liegt im Natura-2000-Vogelschutzgebiet Ravni kotari (Art. 105). Für größere Vorhaben kann eine Verträglichkeitsprüfung nötig sein.
Bestehende Störquellen B	In den geprüften Kartendaten keine Steinbrüche, Deponien oder Windräder im Umkreis von 5 km gefunden
Trinkwasserschutz R	Keine Trinkwasserschutzzone im geprüften Register (Hrvatske vode), nächste 4,7 km; ob ein Keller zulässig ist, haben wir nicht geprüft

Kennzeichnung: B beobachtet (Luftbild, Messung) · R Registerangabe oder amtliche Karte · A daraus abgeleitet · N nicht geprüft



Raumplan der Gemeinde, Karte 1 „Nutzung der Flächen“ (Ausschnitt ca. 3 × 2 km, Haus orange markiert). Gelb: Baugebiet des Ortes; P1: wertvolles Ackerland; IE: Solarparks; I2: Handwerk; RD: Wertstoffhof; PŠ, Š1: Land- und Forstwirtschaft, Wald. Quelle: ISPU/Gemeinde; Ortsangaben im Muster geschwärzt.

7 Methode und Quellen

Luftbilder	Digitale Orthofotos der Državna geodetska uprava (DGU), Jahrgänge 2011, 2018, 2020, 2022 und 2024, Kartendienst geoportal.dgu.hr, abgerufen 12.–18.11.2026.
Katasterplan	Katasterparzellen-Dienst der DGU (INSPIRE), api.uredjenazemlja.hr
Kataster und Grundbuch	Öffentliches Portal oss.uredjenazemlja.hr (Katasteramt und Grundbuchamt Zadar), Stand 12.11.2026
Ärzte	Verzeichnis der Vertragsärzte der Krankenkasse HZZO (e-usluge.hzzo.hr), abgerufen am 18.11.2026
Umgebung	Overture Maps Foundation (Orte, Adressen, Verkehrswege, Flughafenanlagen; Release 2026-10-21.0) und OpenStreetMap-Mitwirkende; Schule: Angaben der Schule; Kindergarten: 057info.hr; Flugziele: Wikipedia, Stand 18.11.2026
Infrastruktur und Risiken	HAKOM-Karten zu Breitband und Glasfaser (ekarta.hakom.hr); Hochwasser-Gefahrenkarten und Schutzgebietsregister von Hrvatske vode (servisi.voda.hr); verbrannte Flächen aus EFFIS (Copernicus); HRT-Bericht vom 15.08.2026; Raumplan der Gemeinde (PPUO), Text Stand 2021 und Karten (zpu-zadzup.hr, ISPU); Busfahrplan Liburnija Linie 116; Apothekerkammer HLJK; posta.hr; alle abgerufen am 18.11.2026
Rechtsgrundlagen	Baugesetz (Zakon o gradnji, NN 153/13); Verordnung über einfache und andere Bauten (Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima)

Grenzen dieses Berichts

- Entfernungen sind Luftlinie. Längen im Luftbild sind Näherungen (etwa ±1 m bei 0,5 m je Bildpunkt); Dachüberstand, Schatten und Bildverzerrung können die Abweichung vergrößern.
- Luftbilder sind Momentaufnahmen: Änderungen ordnen wir nur dem Zeitraum zwischen zwei Aufnahmen zu.
- Luftbilder zeigen nur, was von oben sichtbar ist. Innenausbau, Zustand und Wohnfläche prüfen wir nicht.
- Das Grundbuch kann sich nach dem Abrufdatum ändern. Vor dem Kauf braucht es einen aktuellen amtlichen Auszug.
- Wir sind keine Makler und vermitteln nicht. Wir geben keine Eigentümerdaten heraus.

Kein Rechtsrat. Dieser Bericht nennt Befunde aus öffentlichen Registern und Luftbildern. Die rechtliche Bewertung, etwa zu Genehmigungen und Eintragungen, übernimmt Ihr Anwalt oder Notar.

Luftbilder und Katasterplan: © Državna geodetska uprava. Umgebungsdaten: © Overture Maps Foundation, © OpenStreetMap-Mitwirkende.