



KOZEL-SV

Sachverständigenbüro

■ Sicherheit und Werterhalt von Gebäuden – vom Kanal bis zum Dach.

□ Analyse. Bewertung. Sicherheit – mit Sachverständigen von Grund auf.

Kompetenz trifft Erfahrung.

KOZEL-SV
Sachverständigenbüro Harald Kozel

Freier Sachverständiger für Kanalinspektionen, Kanalsanierungen und
Rückstausicherungen an privaten Entwässerungsanlagen (Altbestand)

Zertifizierter Objektsicherheitsprüfer nach ÖNORM B 1300 / B 1301

NUTZEN & VERTRAUEN



■ Wofür brauche ich eigentlich einen Sachverständigen?

Wenn es um Gebäude, Schäden oder Sicherheit geht, ist Fachwissen entscheidend – aber **Unabhängigkeit und Objektivität** sind noch wichtiger.

Ein Sachverständiger schafft Klarheit, wo Unsicherheit herrscht:

Er analysiert, bewertet und dokumentiert technische und bauliche Sachverhalte **neutral, nachvollziehbar und rechtssicher**.

So werden Entscheidungen fundiert, Streitigkeiten vermieden und Werte erhalten.

■ Ihr Mehrwert mit KOZEL-SV

Als langjähriger Experte für Hauskanäle und Rückstauschutz, Gutachter für Versicherungs- und Gebäudeschäden sowie zertifizierter Objektsicherheitsprüfer nach ÖNORM B 1300 / B 1301 und Brandschutzbeauftragter vereine ich technisches Know-how aus den Bereichen Abwasser- und Kanaltechnik, Bauforensik, Objektsicherheit, Brandschutzmanagement sowie Versicherung **zu einem praxisorientierten Gesamtkonzept**.

Meine Gutachten berücksichtigen sowohl technische, rechtliche und versicherungsrechtliche als auch wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen – nachvollziehbar, normenkonform und verständlich aufbereitet.

Mit **Einführung des Bauwerksbuches** (insbesondere in Wien) und dem zunehmenden Fokus auf die Betreiberverantwortung wird die **brandschutztechnische Beurteilung** im Rahmen der fortwährenden Objektsicherheitsprüfung weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Verbindung aus Gebäudesicherheitsprüfung und Hauskanalbewertung schafft dabei einen **einzigartigen Mehrwert** – in Sicherheit, Funktion und Werterhalt.

Ich sorge dafür, dass Gebäude in ihrer Gesamtheit sicher, funktionstüchtig und wertbeständig bleiben – **vom Kanal bis zum Dach**.

SACHVERSTÄNDIGENTÄTIGKEITEN



■ Tätigkeitsfelder

Beratung sowie sachverständige Befundung und Bewertung in den Fachbereichen –

- **Kanalinspektionen und Kanalsanierungen an privaten Entwässerungsanlagen** in konventioneller und aufgrabungsfreier Bauweise | Rückstauschutz im Altbestand
- **Versicherungs- und Gebäudeschäden** | Bauforensik
- **Objektsicherheitsprüfungen** gemäß ÖNORM B 1300 / B 1301
- **Brandschutzmanagement** und Gefahrenprävention
- **Beweissicherung** und bauliche Dokumentation

■ Leistungsschwerpunkte

- Objektive Fachbewertung von Schäden, Mängeln und Sanierungsmaßnahmen
- Sachverständige Befundung und Bewertung zur Klärung von Schadensursachen, Ausführungsmängeln, Fehlanalysen oder behaupteten Verschuldensvorwürfen
- Rechtssichere Dokumentation für Versicherungen, Eigentümer und Behörden
- Beweissicherung mit System – vor, während und nach Bau- oder Sanierungsarbeiten
- Kostenkontrolle & Nachvollziehbarkeit technischer Angebote und Rechnungen
- Objektsicherheitsprüfungen nach ÖNORM B 1300 / B 1301 mit Mehrwert für Kanal- und Versicherungsbewertung. Für Gebäude mit Verantwortung.
- Ganzheitliche Beratung – von der Schadensanalyse bis zur Werterhaltung

SACHVERSTÄNDIGENTÄTIGKEITEN IM DETAIL

HAUSKANAL

OBJEKTSICHERHEIT

BRANDSCHUTZ

VERSICHERUNG

HAUSKANAL



■ FREIER SACHVERSTÄNDIGER FÜR KANALINSPEKTIONEN, KANALSANIERUNGEN UND RÜCKSTAUSICHERUNGEN AN PRIVATEN ENTWÄSSERUNGSANLAGEN (BESTAND)

Tätigkeitsfeld

■ **Hauskanal und Rückstauschutz – Sicherheit beginnt unten.**

Private Entwässerungsanlagen zählen zu den sicherheitsrelevanten, aber oft unbeachteten Teilen eines Gebäudes.

Als freier Sachverständiger prüfe, bewerte und dokumentiere ich den technischen Zustand, die Funktionsfähigkeit und den Sanierungsbedarf von Hauskanälen – mit besonderem Augenmerk auf **Dichtheit, Rückstausicherheit und normgerechte Sanierungskonzepte**.

■ Leistungsumfang

- Fachberatung und Privatgutachten für Eigentümer, Hausverwaltungen, Bauträger, Versicherungen und ausführende Unternehmen
- Sachverständige Befundung und Bewertung zur Klärung von Schadensursachen, Ausführungsmängeln, Fehlanalysen oder behaupteten Verschuldensvorwürfen
- Sichtprüfung und Bewertung von Hauskanälen gemäß ÖNORM B 2501 und EN 13508
- Analyse und Bewertung von Schadensbildern (Wurzeleinwuchs, Muffenversatz, Bruchschäden etc.)
- Beurteilung konventioneller und grabungsfreier Sanierungsverfahren (z. B. Inliner)
- Fachliche Begleitung und Kontrolle sowie Endabnahme von Kanalsanierungen
- Beweissicherung vor, während und nach Sanierungs- oder Grabungsarbeiten
- Bewertung von Rückstauschutzmaßnahmen im Altbestand
- Erstellung anzeigetauglicher Berichte für Versicherungen und Behörden

■ Mein Mehrwert. Ihr Nutzen.

- **Technische und rechtliche Sicherheit** bei Sanierungsentscheidungen
- **Objektive Bewertung** von Angeboten und Ausführungen
- **Rechtssichere Dokumentation** und Nachvollziehbarkeit für den Auftraggeber
- **Werterhalt durch Prävention** – Sanieren mit System statt auf Verdacht

□ Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.

VERSICHERUNGSSCHÄDEN



■ GUTACHTER FÜR VERSICHERUNGS- UND GEBÄUDESCHÄDEN | BAUFORENSIK

Tätigkeitsfeld

■ Versicherungsschäden und Bauforensik – Ursachen erkennen. Fakten schaffen.

Versicherungs- und Gebäudeschäden erfordern neutrale Beurteilung und fachübergreifendes Verständnis.

Ich ermittle Schadensursachen, bewerte den Schadensumfang und prüfe die Plausibilität von Sanierungsangeboten.

Ziel ist eine **objektive, nachvollziehbare und anzeigetaugliche Grundlage** für Versicherer, Versicherungsnehmer und Sachbearbeiter.

■ Leistungsumfang

- Befundaufnahme und Dokumentation von Leitungswasser-, Brand-, Sturm- und Elementarschäden sowie Haftpflichtschäden
- Technische Beurteilung von Schadensursachen und Schadenverläufen
- Bewertung der Plausibilität und Angemessenheit von Sanierungskosten
- Begutachtung von Ausführungsmängeln und deren Kausalität zu Schadensbildern
- Erstellung gutachterlicher Stellungnahmen und versicherungstauglicher Berichte
- Mitwirkung bei Schadenklärungen und Nachbesichtigungen
- Beweissicherung vor Beginn von Sanierungs- oder Trocknungsmaßnahmen

■ Mein Mehrwert. Ihr Nutzen.

- **Objektive und nachvollziehbare Bewertung** technischer und wirtschaftlicher Sachverhalte
- **Schnittstelle zwischen Technik, Recht und Versicherung**
- **Transparenz und Nachvollziehbarkeit** für alle Beteiligten
- **Praxisorientierte Empfehlungen** zur effizienten Schadenregulierung

□ Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.



OBJEKTSICHERHEIT



■ ZERTIFIZIERTER OBJEKTSICHERHEITSPRÜFER GEMÄSS ÖNORM B 1300 / B 1301

Tätigkeitsfeld

■ Objektsicherheit – Verantwortung sichtbar machen.

Gebäudeeigentümer und Hausverwaltungen sind verpflichtet, die Sicherheit ihrer Gebäude regelmäßig zu überprüfen.

Als zertifizierter Objektsicherheitsprüfer gemäß ÖNORM B 1300 (Wohngebäude) und B 1301 (Nicht-Wohngebäude) beurteile ich Objekte in technischer, sicherheitsrelevanter und organisatorischer Hinsicht – nachvollziehbar dokumentiert und anzeigetauglich für Behörden und Eigentümer.

Der **Mehrwert** meiner Prüfung liegt in der **Einbeziehung und Sichtprüfung des Hauskanals** als sicherheitsrelevanten Bauteils sowie in meiner langjährigen Erfahrung als Gutachter für Versicherungsschäden an Gebäuden – insbesondere **bei der Formulierung anzeigetauglicher Versicherungsmeldungen**.

■ Leistungsumfang

- Durchführung von Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 / B 1301
- Erhebung von Gefährdungen und Mängeln an Bau-, Brandschutz- und Haustechniksystemen
- Erstellung von Prüfberichten mit Maßnahmenempfehlungen und Prioritäten
- Dokumentation und Kategorisierung von Mängeln (A/B/C) gemäß Norm
- Integration vorhandener Prüfberichte (Aufzüge, Elektro, Gas, Brandschutz etc.)
- Beratung zu Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Unterstützung bei der Erstellung von Bauwerksbüchern (ab 2027 verpflichtend in Wien) und Versicherungsmeldungen

■ Mein Mehrwert. Ihr Nutzen.

- **Rechtssicherheit** durch normgerechte, nachvollziehbare Prüfung
- **Ganzheitlicher Blick** auf technische und organisatorische Gebäudesicherheit
- **Praktische Maßnahmenempfehlungen** zur Risikominimierung
- **Dokumentationssicherheit** für Eigentümer, Hausverwaltungen und Behörden

□ Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.



BRANDSCHUTZ



■ BRANDSCHUTZBEAUFTRAGTER

Tätigkeitsfeld

■ **Brandschutzmanagement und Gefahrenprävention – Sicherheit planen, nicht dem Zufall überlassen.**

Ein funktionierender Brandschutz ist wesentlicher Bestandteil der Gebäudesicherheit.

Als Brandschutzbeauftragter unterstütze ich Eigentümer, Betreiber und Hausverwaltungen bei der Umsetzung gesetzlicher und organisatorischer Brandschutzmaßnahmen – **praxisnah, rechtssicher und nachhaltig**.

■ Leistungsumfang

- Erstellung und Aktualisierung von Brandschutzordnungen gemäß TRVB O 119
- Durchführung von Brandschutzbegehungen und Mängelerhebungen
- Schulung und Unterweisung von Mitarbeitern und Nutzern
- Kontrolle von Flucht- und Rettungswegen, Brandabschnitten und Löschhilfen
- Überwachung und Koordination externer Prüfungen (z. B. Feuerlöscher, Sprinkler)
- Beratung zu organisatorischen Brandschutzmaßnahmen und Prävention
- Erstellung von Brandschutzplänen und Notfallkonzepten

■ Mein Mehrwert. Ihr Nutzen.

- **Ganzheitliches Brandschutzmanagement** aus einer Hand
- **Rechtssichere Erfüllung gesetzlicher Pflichten**
- **Transparente Dokumentation und Nachvollziehbarkeit**
- **Sicheres Umfeld für Bewohner, Nutzer und Betreiber**

□ Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.

LEISTUNGSBLÄTTER

RISIKOBEWERTUNG VON HAUSKANÄLEN

BEWEISSICHERUNG

OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG GEMÄSS ÖNORM B 1300

RISIKOBEWERTUNG VON HAUSKANÄLEN

Leistungsblatt



Der Kanal ist das Fundament der Gebäudesicherheit – unsichtbar, aber entscheidend.

Seine Dichtheit, Funktion und Wartung sind Voraussetzung für den Schutz und Werterhalt des gesamten Gebäudes.

■ Risikobewertung von Hauskanälen – mehr als eine Bestandsermittlung

Hauskanäle zählen zu den am wenigsten beachteten, jedoch risikoreichsten Bauteilen eines Gebäudes. Undichte, beschädigte oder fehlerhaft sanierte Leitungen können erhebliche Folgeschäden verursachen – von Durchfeuchtung bis Rückstau.

Eine fundierte Risikobewertung ermöglicht präventive Maßnahmen und unterstützt Eigentümer, Hausverwaltungen und Versicherungen bei Entscheidungen zur Instandhaltung und Sanierung.

Durch frühzeitiges Erkennen von Schäden lassen sich kostspielige Folgeschäden und allfällige **Aliquotierungen eines gedeckten Rohrersatzes durch den Versicherer vermeiden.**

Besonderes Augenmerk gilt der **aufgrabungsfreien Kanalsanierung mittels Inliner-Verfahren**. Dieses Verfahren ermöglicht eine wirtschaftlich und technisch sinnvolle Wiederherstellung der Dichtheit und Funktionalität von Entwässerungsleitungen – ohne Eingriff in die Bausubstanz.

Gerade hier liegen für Eigentümer, Verwaltungen und Versicherer die größten **Kosten- und Schadenspräventionspotenziale**.

Die Kanalinspektion erfolgt durch ein qualifiziertes Fachunternehmen. Die **sachverständige Risikobewertung** basiert auf der Prüfung, Auswertung und Beurteilung der Befunde.

■ Leistungsbeschreibung

- **Fachliche Begleitung und Überwachung** von Kanalinspektionsarbeiten durch ein vom Auftraggeber beauftragtes, qualifiziertes Kanalunternehmen.
- **Prüfung der technischen Durchführung und Dokumentationsqualität** der Inspektion (Kameraeinsatz, Spülung, Protokollierung, ISYBAU-Kodierung).
- **Bewertung und Plausibilitätskontrolle** der erfassten Schadensbilder und Schadensklassifizierung nach ÖNORM B 2501 / EN 13508-2.
- **Interpretation und Zusammenfassung** der Befunde als Grundlage für sachverständige Beurteilungen, Kostenanalysen und Sanierungsempfehlungen.
- **Erstellung von Risiko- und Maßnahmenbewertungen** unter Berücksichtigung technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte.
- **Abstimmung mit Versicherern, Hausverwaltungen oder Eigentümern** hinsichtlich weiterer Vorgehensweisen und Zuständigkeiten.
- **Überprüfung von Sanierungsvorschlägen** auf technische, wirtschaftliche und haftungsrechtliche Plausibilität (z. B. Inliner-Verfahren)
- **Analyse typischer Rückstausituationen** und Risikopotenziale im Altbestand
- **Erstellung praxisorientierter Risiko- und Maßnahmenempfehlungen** für Eigentümer, Hausverwaltungen und Versicherungen

■ Mein Mehrwert. Ihr Nutzen.

- **Transparente Entscheidungsgrundlage** für Eigentümer, Verwalter und Versicherer
- **Objektive Risiko- und Schadenseinschätzung** nach normativen Kriterien
- **Prävention statt Reaktion** – Werterhalt durch frühzeitige Bewertung
- **Kostensicherheit** durch nachvollziehbare, fachlich fundierte Empfehlungen

□ Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.



BEWEISSICHERUNG

Leistungsblatt



■ Beweissicherung – Klarheit vor Streit und Schaden

Befundung, Dokumentation und Bewertung technischer Zustände bilden die Grundlage für eine sachgerechte Entscheidungsfindung – sei es vor Sanierungen, nach Schadensereignissen oder zur Absicherung bei Fremdarbeiten.

Als freier Sachverständiger erstelle ich objektive und nachvollziehbare Beweissicherungen, die sowohl technisch fundiert als auch rechtssicher sind.

■ Leistungsbeschreibung

- Befundung und technische Bewertung bestehender Hauskanäle
- Zustandsaufnahmen vor, während und nach Bau- oder Sanierungsarbeiten
- Dokumentation von Vorschäden, Fremdeinwirkungen oder Setzungen
- Fotodokumentation und textliche Beschreibung des Ist-Zustandes
- Bewertung von Schadensursachen und Abgrenzung zu Fremdleistungen
- Erhebung von Kanal- und Entwässerungszuständen nach ISYBAU-Standard
- Erstellung anzeigetauglicher Berichte für Versicherungen oder Behörden
- Nachweisführung bei Streit über Schadensumfang, Ursache oder Verantwortlichkeit

■ Mein Mehrwert. Ihr Nutzen.

- **Objektivität und Nachvollziehbarkeit** schaffen Rechtssicherheit
- **Schutz vor Fehlinterpretationen** durch klare Dokumentation
- **Zeit- und Kostensparnis** durch frühzeitige Klarstellung des Sachverhalts
- **Beweissicherung mit System** – technisch präzise, rechtlich belastbar

□ Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.

OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG GEMÄSS ÖNORM B 1300 (Wohngebäude)

Leistungsblatt



■ Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 für Wohngebäude

Die Objektsicherheitsprüfung erfolgt gemäß ÖNORM B 1300 als systematische Sicht- und Funktionsprüfung sämtlicher sicherheitsrelevanter Bauteile eines Wohngebäudes. Festgestellte Mängel werden risikobasiert klassifiziert.

Der **Mehrwert** meiner Prüfung liegt in der **Einbeziehung und Sichtprüfung des Hauskanals** als sicherheitsrelevanten Bauteils sowie in meiner langjährigen Erfahrung als Gutachter für Versicherungsschäden an Gebäuden – insbesondere **bei der Formulierung anzeigetauglicher Versicherungsmeldungen**.

■ Leistungsbeschreibung

1. Zielsetzung und Grundlagen

Die Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300:2023 dient der systematischen Erhebung, Beurteilung und Dokumentation von sicherheitsrelevanten Zuständen an Wohngebäuden und deren Anlagen.

Ziel ist die Erhaltung der technischen Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Werterhaltung des Gebäudes unter besonderer Berücksichtigung der Betreiberverantwortung gemäß ABGB (§§ 1295, 1319, 1319a) und einschlägiger Nebengesetze (MRG, WEG, BO, OIB-Richtlinien, Arbeitnehmerschutzvorschriften etc.).

Die Prüfung erfolgt nach den Prinzipien der ÖNORM B 1300:

- Systematisch und nachvollziehbar
- Objektiv und unabhängig
- Anzeigetauglich dokumentiert
- Risikobasiert priorisiert (akut / mittelfristig / langfristig)

2. Methodik der Objektsicherheitsprüfung

Die Prüfung erfolgt gemäß der normativen Methodik in drei Hauptphasen:

2.1 Vorbereitung

- Prüfung des Auftragsumfangs, Zuständigkeiten und Objektunterlagen (Pläne, Wartungsnachweise, vorangegangene Prüfberichte)
- Festlegung der Prüfsystematik, der Begehungsabschnitte und Zugänglichkeiten
- Terminvereinbarung und Information der Hausverwaltung / Eigentümergemeinschaft
- Sichtung von Gefährdungspotenzialen im Vorfeld (z. B. bekannte Schäden, Mieterbeschwerden, wiederkehrende Feuchtigkeitsprobleme)

2.2 Durchführung der Vor-Ort-Prüfung

- Begehung sämtlicher relevanter Objektbereiche
- Durchführung als Sichtprüfung und Funktionsprüfung (soweit gefahrlos und ohne Eingriff möglich)
- Erhebung von Mängeln, Gefahrenquellen und Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Kennzeichnung von Mängeln nach Risikostufe:
 - A – Akut sicherheitsrelevant (Gefahr in Verzug)
 - B – Mittelfristig instand zu setzen (Funktionsbeeinträchtigung)
 - C – Langfristig oder präventiv instand zu setzen (optische oder altersbedingte Mängel)

2.3 Dokumentation und Auswertung

- Fotodokumentation sämtlicher festgestellter Mängel und relevanter Zustände
- Erstellung eines strukturierten Prüfberichts gemäß ÖNORM B 1300
- Zuordnung der Mängel nach Prüfbereich und Verantwortlichkeit
- Ableitung von Maßnahmenempfehlungen (Sanierung, Wartung, Kontrolle)
- Optional: Eintragung in digitales Bauwerksbuch oder Gebäudeverzeichnis

3. Prüfbereiche gemäß ÖNORM B 1300

Die Prüfung gliedert sich in die nachstehenden Hauptbereiche. Jeder Bereich wird nach Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und sicherheitsrelevanter Bedeutung bewertet.

3.1 Äußere Gebäudehülle und Dachbereich

- Dachflächen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung
- Dachrinnen, Regenfallrohre, Übergänge (z. B. auf Schachtanschluss)
- Regensinkkästen, Hofeinläufe, Entwässerungsrinnen
- Blitzschutzanlagen, Dachaufbauten, Antennenanlagen
- Schneefanggitter, Dachleitern, Absturzsicherungen
- Dachterrassen, Attikaabdeckungen, Geländer

3.2 Tragende und raumabschließende Bauteile

- Fundament, Außenwände, Decken, Stiegenhauskonstruktionen
- Sichtprüfung auf Risse, Abplatzungen, Setzungen, Korrosion
- Feuchtigkeits- oder Schimmelscheinungen an tragenden Bauteilen

3.3 Fassaden, Balkone und Loggien

- Putz, Fassade, Wärmedämmung, Verkleidungen
- Balkonplatten, Abdichtungen, Brüstungen, Geländer
- Gefälleausbildung, Wasserabläufe, Korrosionsschutz

3.4 Öffnungen und Abschlüsse

- Fenster, Türen, Portale, Tore
- Funktion der Schließmechanismen, Notöffnungen, Brandschutzabschlüsse
- Dichtheit und Festigkeit der Befestigungselemente

3.5 Innenräume und Verkehrsflächen

- Allgemein zugängliche Innenbereiche, Keller, Stiegenhäuser, Gänge
- Belagszustand (Stolperstellen, Bruchgefahr), Beleuchtung, Orientierungssysteme
- Geländerhöhen, Stiegengeländerabstände (Prüfmaß ≤ 12 cm)
- Türschließer, Fluchtwegbeschilderung, Bodenrutschhemmung

3.6 Technische Anlagen

- Elektrohauptverteilung (Sichtkontrolle auf Beschädigungen, Abdeckungen)
- Gasinstallationen (Sichtprüfung auf Dichtheit und Kennzeichnung)
- Heizungs- und Lüftungsanlagen (Sichtprüfung, Wartungszustand)
- Aufzugsanlagen (äußere Sichtprüfung, Wartungsnachweis)
- Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Brandmelder, Fluchtwegbeleuchtung, Hydranten)

3.7 Entwässerungsanlagen (Hauskanal und zugehörige Bauteile)

Im Zuge der B 1300-Prüfung werden die Entwässerungseinrichtungen als sicherheitsrelevante Gebäudebestandteile mitgeprüft.

Ergänzende Prüfbereiche im Einzelnen:

- **Freiliegende Abwasserleitungen im Gebäude:**
Sichtkontrolle auf Leckagen, unzulässige Materialkombination, Setzungen oder unzureichende Befestigung.
- **Abscheideranlagen (Fett, Öl, Sandfang):**
Sichtung auf Wartungszustand, Zugänglichkeit und Dichtheit.
- **Rückstausicherungen (mechanische u. elektrische Rückstauklappen, Hebeanlagen):**
Kontrolle der Zugänglichkeit, äußerer Zustand, Wartungshinweis, Plausibilität zur Rückstauebene.
- **Hebeanlagen und Pumpenschächte:**
Sichtung auf Korrosion, Undichtheit, Funktionszustand, Lüftung.

- **Putzstücke, Putzdeckel, Schachtabdeckungen:**
Prüfung auf Rost, Stabilität, Sitzfestigkeit, Auflagerzustand und Verkehrssicherheit.
- **Schachtbauwerke:**
Sichtung auf Risse, Korrosion, Steighilfen, Deckelauflager.
- **Grundkanal (Hausanschlussleitung):**
Kontrolle der Zugänglichkeit – insbesondere des letzten Putzschachtes vor dem öffentlichen Kanal – Anschlüsse und Schachtverbindungen; Empfehlung für allenfalls notwendige Verstopfungsbehebungsarbeiten sowie weiterführender Untersuchungen bei Verdacht auf Undichtheit oder Wurzeleinwuchs.

4. Bewertungs- und Dokumentationssystematik

Jeder festgestellte Mangel wird dokumentiert mit:

- Laufender Mängelnummer
- Prüfbereich und Bauteilbezeichnung
- Beschreibung des Mangels
- Fotodokumentation
- Klassifizierung nach Sicherheitsrelevanz (A/B/C)
- Empfohlene Maßnahme (Instandsetzung, Wartung, Kontrolle)
- Zuständigkeit (Eigentümer / Verwalter / Dritte)

5. Abgrenzungen

- Keine zerstörenden, messtechnischen oder chemischen Untersuchungen
- Keine statischen Berechnungen, Dichtheitsprüfungen oder Materialtests
- Keine Verantwortung für verdeckte oder nicht zugängliche Bauteile
- Weiterführende Prüfungen (z. B. Kanal-TV-Inspektion, Elektroprüfung, Thermografie) nur nach gesonderter Beauftragung

6. Ergebnis und Mehrwert

Die Objektsicherheitsprüfung liefert eine rechtssichere, nachvollziehbare Grundlage zur Beurteilung der Gebäudesicherheit und Betreiberverantwortung.

Durch die Einbeziehung des Hauskanals werden auch verborgene Sicherheitsrisiken im Entwässerungsbereich erkannt, die potenziell zu Rückstau, Wasserschäden oder Haftungsfällen führen könnten.

Das Ergebnis unterstützt Eigentümer, Hausverwaltungen und Versicherer bei:

- der Priorisierung von Instandhaltungsmaßnahmen
- der Vermeidung von Haftungsrisiken
- der Dokumentation gegenüber Behörden und Versicherungen
- der Erfüllung der Anforderungen für das Bauwerksbuch (z. B. Wien ab 2027)

Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.

■ KONTAKT & INFORMATIONEN

KOZEL-SV

Sachverständigenbüro Harald Kozel
Zum Seeblick 22/2/14
7083 Purbach am Neusiedler See
Mobil: +43 (0)664 / 92 44 009
E-Mail: harald@kozel-sv.at

Web: www.kozel-sv.at

Allgemeiner Hinweis:

Die sachverständigen Leistungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Befugnis eines freien, unabhängigen Sachverständigen gemäß § 1299 ABGB. Statische Berechnungen, Tragwerksbeurteilungen, Planungs- oder Konstruktionsleistungen sowie hydraulische Berechnungen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.