



KOZEL-SV

Sachverständigenbüro

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

□ Analyse. Bewertung. Sicherheit – mit Sachverstand 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.

■ 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.