



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.

■ 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.