



**KOZEL-SV**  
Sachverständigenbüro

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

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

**KOZEL-SV**

Sachverständigenbüro Harald Kozel

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

Gutachter für Versicherungs- und Gebäudeschäden | Bauforensik

Zertifizierter Objektsicherheitsprüfer gemäß ÖNORM B 1300 / B 1301



**KOZEL-SV**  
Sachverständigenbüro

**Sie erhalten eine klare Entscheidungsgrundlage zur sicheren  
und wirtschaftlichen Steuerung Ihrer Gebäude.**

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

## NUTZEN & VERTRAUEN



### ■ Warum ein Sachverständiger entscheidend ist

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.

Doch in der Praxis reicht eine reine Bewertung oft nicht aus.

**Mein Fokus liegt nicht nur in der fachlichen Beurteilung, sondern in der strukturierten Aufbereitung aller relevanten Risiken zu einer klaren und unmittelbar umsetzbaren Entscheidungsgrundlage.**

So werden Entscheidungen fundiert, Risiken reduziert und Werte nachhaltig gesichert.

### ■ Ihr Mehrwert mit KOZEL-SV

Als Sachverständiger verbinde ich Fachwissen aus den Bereichen:

- Abwasser- und Kanaltechnik
- Bauforensik und Versicherungsschäden
- Objektsicherheit gemäß ÖNORM B 1300 / B 1301
- Brandschutzmanagement

zu einem praxisorientierten Gesamtsystem.

Meine Leistungen berücksichtigen:

- technische
- rechtliche
- versicherungsrelevante
- wirtschaftliche Aspekte

gleichermaßen – verständlich aufbereitet und nachvollziehbar dokumentiert.

## SACHVERSTÄNDIGENTÄTIGKEITEN



### ■ Tätigkeitsfelder

- Sachverständige Befundung, Bewertung und fachliche Begleitung von **Kanalinspektionen und Kanalsanierungen** – insbesondere bei grabenlosen Sanierungsverfahren (z. B. Inliner)
- Sachverständige Analyse und Gutachtenerstellung bei **Versicherungs- und Gebäudeschäden**
- **Objektsicherheitsprüfungen** gemäß ÖNORM B 1300 / B 1301 als strukturierte Entscheidungsgrundlage mit Mehrwert
- Sachverständige Beurteilung und Beratung im Bereich **Brandschutz und Gefahrenprävention**
- **Beweissicherung und bauliche Dokumentation** zur nachvollziehbaren Festhaltung von Zuständen und Schäden

### ■ Leistungsschwerpunkte

- Objektive Fachbewertung von Schäden, Mängeln und Sanierungsmaßnahmen
- Klärung von Schadensursachen und Verantwortlichkeiten
- Rechtssichere Dokumentation für Versicherungen, Eigentümer und Behörden
- Beweissicherung mit System – vor, während und nach Maßnahmen
- Nachvollziehbare Bewertung von Angeboten und Rechnungen
- Ganzheitliche Beratung – von der Analyse bis zur Werterhaltung

### ■ VIER FACHBEREICHE – EIN SYSTEM

Objektsicherheit, Hauskanal, Versicherung und Brandschutz greifen ineinander und bilden die Grundlage für eine ganzheitliche Bewertung von Gebäuden.

**Entscheidend ist nicht die Einzelbetrachtung, sondern die strukturierte Steuerung von Risiken und Maßnahmen.**

## PRIVATE ENTWÄSSERUNGSANLAGEN (HAUSKANAL)



### ■ Sicherheit beginnt im Verborgenen

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

**Der Hauskanal stellt einen häufig unterschätzten, aber schadensrelevanten Bestandteil dar und ist regelmäßig Ursache für kostenintensive Folgeschäden.**

Ich prüfe, bewerte und dokumentiere den technischen Zustand, die Funktionsfähigkeit und den Sanierungsbedarf – mit besonderem Fokus auf Rückstausicherheit und langfristige Funktion.

### ■ Leistungsumfang

- Befundung und Bewertung von Hauskanälen
- Analyse von Schadensbildern und Ursachen
- Bewertung von Sanierungsverfahren
- Kontrolle und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen
- Beweissicherung und Dokumentation
- Erstellung versicherungstauglicher Berichte

### ■ Ihr Nutzen

- Vermeidung kostenintensiver Folgeschäden
- fundierte Entscheidungsgrundlagen
- rechtssichere Dokumentation
- nachhaltiger Werterhalt

## VERSICHERUNGSSCHÄDEN & BAUFORENSIK



### ■ Ursachen erkennen. Entscheidungen absichern.

Gebäudeschäden erfordern eine neutrale und fachübergreifende Betrachtung.

Ich ermittle Schadensursachen, bewerte Schadenumfänge und prüfe die Plausibilität von Maßnahmen und Kosten.

### ■ Leistungsumfang

- Bewertung von Leitungswasser-, Brand-, Sturm- und Haftpflichtschäden
- Analyse von Schadensursachen und -verläufen
- Prüfung von Angeboten und Rechnungen
- gutachterliche Stellungnahmen
- Beweissicherung und Dokumentation

### ■ Ihr Nutzen

- nachvollziehbare und objektive Bewertung
- klare Entscheidungsgrundlagen
- Transparenz für alle Beteiligten

**Die versicherungstechnische Einordnung stellt sicher, dass Ursachen, Verantwortlichkeiten und Kosten korrekt bewertet werden – und verhindert Fehlentscheidungen mit wirtschaftlichen Folgen.**

## OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG GEMÄSS ÖNORM B 1300 / B 1301



### ■ Verantwortung sichtbar und steuerbar machen

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

Die Objektsicherheitsprüfung bildet die strukturierte Grundlage meines Systems – mit dem Ziel, Risiken nicht nur zu erfassen, sondern nachvollziehbar zu priorisieren und in konkrete Maßnahmen zu überführen.

**Sie erhalten damit keine reine Zustandsbeschreibung, sondern eine klare und unmittelbar umsetzbare Entscheidungsgrundlage.**

### ■ Leistungsumfang

- Durchführung von Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 / B 1301
- Erhebung von Gefährdungen und Mängeln
- Integration bestehender Prüfberichte
- Erstellung strukturierter Prüfberichte
- Einordnung aller Feststellungen nach Dringlichkeit („sofort handeln“ bis „beobachten“)
- **Aufbereitung der Ergebnisse als strukturierte Entscheidungsgrundlage mit Maßnahmenplan zur direkten Umsetzung (Checkliste zum Abhaken)**

### ■ Ihr Nutzen

- Rechtssicherheit
- klare Priorisierung von Maßnahmen
- nachvollziehbare Dokumentation
- wirtschaftlich sinnvolle Instandhaltung
- **Sie wissen, was zu tun ist – und in welcher Reihenfolge**

## BRANDSCHUTZ



### ■ Sicherheit als integraler Bestandteil

Ein funktionierender Brandschutz ist wesentlicher Bestandteil der Gebäudesicherheit.

**Der Brandschutz wird als integraler Bestandteil im Zusammenspiel mit Objektsicherheit und technischer Bewertung betrachtet.**

### ■ Leistungsumfang

- Brandschutzbegehungen und Mängelerhebungen
- Erstellung und Aktualisierung von Brandschutzordnungen
- Kontrolle von Fluchtwegen und Sicherheitseinrichtungen
- Schulung und Unterweisung
- Beratung zu organisatorischen Maßnahmen

### ■ Ihr Nutzen

- rechtssichere Umsetzung gesetzlicher Anforderungen
- erhöhte Sicherheit für Nutzer und Betreiber
- klare Dokumentation und Nachvollziehbarkeit

## ■ WIRTSCHAFTLICHKEIT & RECHTSSICHERHEIT

Durch die strukturierte Aufbereitung:

- reduzieren Sie Haftungsrisiken
- schaffen Sie Transparenz
- vermeiden Sie Folgeschäden
- treffen Sie fundierte Entscheidungen

**Rechtssicherheit entsteht nicht durch Einzelmaßnahmen, sondern durch ein systematisches Vorgehen.**

## ■ PREISSTRUKTUR

**Sachverständigentätigkeiten (z. B. Hauskanal, Beweissicherung, gutachterliche Stellungnahmen):**

→ Abrechnung nach transparenten und nachvollziehbaren Stundensätzen

**ÖNORM B 1300 (Wohngebäude):**

→ modulare und planbare Preisstruktur

**ÖNORM B 1301 (Nicht-Wohngebäude):**

→ individuelle Angebotslegung

Sie erhalten genau jene Leistungen, die für Ihr Objekt erforderlich sind – nachvollziehbar, planbar und ohne unnötige Zusatzkosten.

## ■ SYSTEMGEDANKE IN DER PRAXIS

Der größte Mehrwert entsteht durch Kontinuität:

- strukturierte Betrachtung mehrerer Objekte
- regelmäßig wiederkehrende Prüfungen

Ein Einstieg erfolgt in der Regel über ein Objekt – mit der Möglichkeit, das System auf weitere Objekte zu übertragen.

## ■ ABSCHLUSS

**Gebäudesicherheit entsteht nicht durch Einzelmaßnahmen, sondern durch das Zusammenspiel aus Objektsicherheit, Hauskanal, Versicherung und Brandschutz.**

## ■ 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](mailto:harald@kozel-sv.at)

Web: [www.kozel-sv.at](http://www.kozel-sv.at)

### □ *Allgemeiner Hinweis:*

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