

Niederschrift

über die öffentliche 3. Sitzung des Gemeinderates der Legislaturperiode 2026/2032 am 28.07.2026

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schriftführer/in: Ableitner, Geschäftsstellenleiter

Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Huber, erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Anwesend:

Vorsitzende/r:

Huber, Thomas

Mitglieder:

Fischer, Josef

Fischer, Peter

Fleck, Josef

Graßl, Markus

Haindl, Florian

Huber, Maria

Huber, Philipp

Hunger, Daniela

Kirchmair, Tobias

Nitzl, Valentin

Petermaier, Lorenz

Riedl, Christina

Selmeier, Monika

Senftl, Carin

Steinberger, Rosmarie

Tuscher, Thomas

Vilser, Karl-Heinz

kommt zu TOP 2

Abwesend:

Mitglieder:

Huber, Martin

Steckenbiller, Bernhard

Tamm, Michaela

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist.

Tagesordnung:

1. Informationen des Bürgermeisters
- 1.1 Monteursunterkunft Grammelkam
2. Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung
3. Kommunalen Wohnungsbau – Vergaben
- 3.1 Kommunalen Wohnungsbau – Vergaben - Zimmer- und Holzbauarbeiten
- 3.2 Kommunalen Wohnungsbau – Vergaben – Malerarbeiten
- 3.3 Kommunalen Wohnungsbau – Vergaben - Bodenbelagsarbeiten
4. Anfragen
- 4.1 Gemeinderätin Hunger – Bushaltestelle Mohnstraße
- 4.2 Gemeinderat Grassl – Radwegkennzeichnung beim FW-Haus Kumhausen

Genehmigung des Protokolls der 2. Gemeinderatssitzung der Legislaturperiode 2026/2032 vom 16. Juni 2026 (öffentlicher Teil)

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 2. Gemeinderatssitzung der Legislaturperiode 2026/2032 vom 16. Juni 2026 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Informationen des Bürgermeisters

TOP 1.1 Monteursunterkunft Grammelkam

Herr Ableitner informiert den Gemeinderat, dass in dieser Thematik bereits am 3.11.2022 eine Besprechung mit den betroffenen Anwohnern von Grammelkam im Rathaus stattgefunden hat.

Grundsätzlich ist für die Einstufung des Gebäudes sowie die Beurteilung ob eine genehmigungsfremde Nutzung vorliegt die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Hier ist die Frage zu klären, ob die Genehmigung als Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten auch die Nutzung als Monteursunterkunft beinhaltet.

Das Landratsamt vertritt die Ansicht, dass der Begriff des Wohnens durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts prägt. Dies ist in vorliegendem Fall nicht gegeben, weshalb das Landratsamt beabsichtigt, dem Eigentümer die Nutzung zu untersagen. Solange keine offizielle Untersagung ausgesprochen wurde, besteht für die Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, die Thematik melderechtlich zu beurteilen.

Die melderechtliche Anmeldung von Personen, die in Monteurszimmern oder Sammelunterkünften untergebracht sind, darf nicht verweigert werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Anmeldung vorliegen.

Hier sind die relevanten rechtlichen Aspekte:

1. Pflicht zur Anmeldung bei Bezug einer Wohnung

Nach § 17 Abs. 1 Bundesmeldegesetz (BMG) besteht eine Meldepflicht, wenn eine Person eine Wohnung bezieht. Nach § 20 Satz 1 Bundesmeldegesetz (BMG) ist eine Wohnung „jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird“. Monteurszimmer können also als Wohnungen im Sinne des Melderechts gelten, wenn sie Schlafgelegenheiten bieten und die Monteure die Möglichkeit haben, sich dort aufzuhalten, um beispielsweise vor der Witterung geschützt zu sein. Es ist nicht erforderlich, dass die Monteure die Räume dauerhaft nutzen oder dass sie über eigene sanitäre Einrichtungen verfügen. Auch Sammelunterkünfte, in denen mehrere Personen in einem Raum untergebracht sind, können als Wohnungen gelten, solange grundlegende Nutzungsmöglichkeiten wie Schlafen und Aufenthalt gegeben sind.

2. Unabhängigkeit von rechtlichen Verstößen

Die Meldepflicht besteht unabhängig davon, ob die Nutzung der Wohnung rechtlich zulässig ist. Auch wenn beispielsweise baurechtliche Vorschriften verletzt werden, muss die Anmeldung entgegengenommen werden. Die Meldebehörde ist verpflichtet, die Anmeldung zu verarbeiten, selbst wenn die Person keine Aufenthaltserlaubnis besitzt oder gegen andere rechtliche Regelungen verstößt.

3. Meldepflicht der Monteure

Monteure, die sich länger als drei Monate in den Monteurszimmern aufhalten, sind meldepflichtig (§ 27 Abs. 2 Satz 3 BMG). Bei einem Aufenthalt von weniger als drei Monaten besteht keine Meldepflicht, es sei denn, die Monteure haben keine andere Wohnung im Inland gemeldet.

4.Freiwillige Anmeldung

Arbeitskräfte aus dem Ausland, die sich nur einige Wochen in Deutschland aufhalten, sind vor allem in der Landwirtschaft häufig anzutreffen. Es gibt sie aber auch in anderen Branchen wie dem Baugewerbe. Nach dem Bundesmeldegesetz (BMG) sind sie durchweg nicht meldepflichtig. Häufig drängen jedoch gerade die Arbeitgeber auf eine freiwillige Anmeldung.

5.Wohnungsgeberbestätigung

Der Betreiber der Monteursunterkunft ist als Wohnungsgeber verpflichtet, den Einzug der Monteure schriftlich oder elektronisch zu bestätigen (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BMG). Diese Bestätigung ist bei der Anmeldung vorzulegen. Verweigert der Wohnungsgeber die Ausstellung der Bestätigung, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 54 Abs. 2 Nr. 3 BMG).

6.Abmeldung bei Auszug

Wenn Monteure aus den Monteurszimmern ausziehen und keine neue Wohnung im Inland beziehen, müssen sie sich abmelden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BMG). Es ist sinnvoll, bereits bei der Anmeldung ein Abmeldeformular ausfüllen zu lassen, um sicherzustellen, dass die Abmeldung ordnungsgemäß erfolgt.

7. Konsequenzen bei Verweigerung der Anmeldung

Die Verweigerung der Anmeldung durch die Meldebehörde wäre rechtswidrig. Die Meldebehörde ist verpflichtet, die Anmeldung vorzunehmen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Eine unrechtmäßige Verweigerung könnte zu rechtlichen Konsequenzen führen, einschließlich der Möglichkeit, dass die betroffene Person oder der Wohnungsgeber Rechtsmittel einlegt. Zudem könnte die Meldebehörde selbst haftbar gemacht werden, wenn durch die Verweigerung Schäden entstehen.

Zusammenfassend ist es rechtlich nicht zulässig, die melderechtliche Anmeldung von Personen in Monteurszimmern oder Sammelunterkünften zu verweigern, sofern die Voraussetzungen des Melderechts erfüllt sind.

Die Meldebehörde ist verpflichtet, die Anmeldung entgegenzunehmen und zu verarbeiten.

- ⇒ **Mit Schreiben v. 09.07.2026 hat das LRA Landshut, Bauamt mitgeteilt, dass die Nutzung als Arbeitnehmerunterkunft von der genehmigten Nutzung als 3-Familienhaus abweicht und das LRA Landshut die Nutzung als Arbeitnehmerunterkunft untersagt. Die Meldepflicht besteht unabhängig davon, ob die Nutzung der Wohnung rechtlich zulässig ist. Auch wenn beispielsweise baurechtliche Vorschriften verletzt werden, muss die Anmeldung entgegengenommen werden. (siehe Nr. 2 Sätze 1 u. 2)**

Gewerberechtl. Beurteilung:

Der Gemeinde Kumhausen liegen keine gesicherten Erkenntnisse (außer der Mitteilung des Nachbarn) vor, dass im Gebäude Grammelkam 6 ein Gewerbe im Sinne eines Beherbergungsbetriebes betrieben wird.

Sofern die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Überprüfung feststellt, dass tatsächlich eine Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne eines Beherbergungsbetriebes vorliegt, wird die Gemeinde die weiteren Schritte im Bereich ihrer Zuständigkeit vornehmen.

TOP 2 Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung

SACHVERHALTSVORTRAG:

Zu diesem TOP begrüßt der Vorsitzende Herrn Steffen Mayer, Projektleiter Kommunale Wärmeplanung der Bayernwerk Netz GmbH welcher dem Gemeinderat die erarbeitete kommunale Wärmeplanung für die Gemeinde Kumhausen vorstellt.

Die Präsentation wurde dem Gemeinderat mit der Ladung im Mandatos hinterlegt und wird als Anlage zur heutigen Sitzung genommen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 0

Mit der Vorstellung der Kommunalen Wärmeplanung im Gemeinderat Kumhausen am 28.07.2026 wird diese beschlossen.

Damit die im Wärmeplan hinterlegten Maßnahmen, sowie die Durchführung von Machbarkeitsstudien, die Planungen und der Bau von potenziellen Wärmenetzen rechtskräftig werden sollen, müssen diese jeweils im Einzelfall im Gemeinderat diskutiert und beschlossen werden. Die Kommunale Wärmeplanung ist an sich nicht rechtlich bindend.

Mit dem Wärmeplan erfüllt die Gemeinde Kumhausen ihre Verpflichtung nach dem Wärmeplanungsgesetz und schafft eine strategische Grundlage für eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Er bietet Orientierung für Bürgerinnen und Bürger sowie Planungssicherheit für Investitionen und unterstützt die Erreichung der Klimaschutzziele.

Der Wärmeplan wird nach Fertigstellung für 30 Tage öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum sind Stellungnahmen möglich.

TOP 3 Kommunalen Wohnungsbau - Vergaben

TOP 3.1 Kommunalen Wohnungsbau – Vergaben - Zimmer- und Holzbauarbeiten

SACHVERHALTSVORTRAG:

Für das oben genannte Gewerk ist in der Kostenberechnung des Architekturbüros Kirchmair & Meierhofer

ein Ansatz enthalten von (incl. Lagerabteile)	60.352,64 Euro brutto
bepreistes Leistungsverzeichnis	63.465,08 Euro brutto

Die Maßnahme wurde als Freihändige Vergabe ausgeschrieben.

Die Submission fand am 20.07.2026 um 14:00 Uhr im Rathaus statt.

angeforderte Leistungsverzeichnisse:	11
eingereichte Angebote:	1

Die vorliegenden Angebote wurden formell, rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Kirchmair & Meierhofer aus Kumhausen geprüft.

wertbare Angebote nach Prüfung:	1
nichtwertbare Angebote:	0

Nach Wertung der Angebote, ergibt sich folgende rechnerische Bieterreihenfolge (Summen brutto einschl. gewährter Nachlässe):

1. Zimmerei Holzbau Obermeier, 84573 Schönberg	67.788,35 Euro brutto
---	-----------------------

Vergabevorschlag:

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die wirtschaftlichst bietende Firma Zimmerei Holzbau Obermeier, 84573 Schönberg, mit einer Angebotssumme in Höhe von 67.788,35 Euro brutto zu erteilen.

Anmerkung:

GR Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. 49 GO

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für das Gewerk Zimmer- und Holzbauarbeiten beim Neubau des kommunalen Wohnungsbaus an die wirtschaftlichst bietende Firma Zimmerei Holzbau Obermeier, 84573 Schönberg, mit einer Angebotssumme in Höhe von 67.788,35 Euro brutto, zu erteilen.

TOP 3.2 Kommunalen Wohnungsbau – Vergaben - Malerarbeiten

SACHVERHALTSVORTRAG:

Für das oben genannte Gewerk ist in der Kostenberechnung des Architekturbüros Kirchmair & Meierhofer
ein Ansatz enthalten von **54.298,63 Euro brutto**
bepreistes Leistungsverzeichnis **49.540,06 Euro brutto**

Die Maßnahme wurde als Freihändige Vergabe ausgeschrieben.

Die Submission fand am 20.07.2026 um 14:30 Uhr im Rathaus statt.

angeforderte Leistungsverzeichnisse: 8
eingereichte Angebote: 4

Die vorliegenden Angebote wurden formell, rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Kirchmair & Meierhofer aus Kumhausen geprüft.

wertbare Angebote nach Prüfung: 4
nichtwertbare Angebote: 0

Nach Wertung der Angebote, ergibt sich folgende rechnerische Bieterreihenfolge (Summen brutto einschl. gewährter Nachlässe):

1.	Raßhofer Malerbetrieb GmbH, 84030 Ergolding	46.874,10 Euro brutto
2.	[REDACTED]	51.454,73 Euro brutto
3.	[REDACTED]	58.829,38 Euro brutto
4.	[REDACTED]	62.280,73 Euro brutto

Vergabevorschlag:

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die wirtschaftlichst bietende Firma Raßhofer Malerbetrieb GmbH, 84030 Ergolding, mit einer Angebotssumme in Höhe von 46.874,10 Euro brutto zu erteilen.

Anmerkung:

GR Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. 49 GO

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: 0

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für das Gewerk Malerarbeiten beim Neubau des kommunalen Wohnungsbaus an die wirtschaftlichst bietende Firma Raßhofer Malerbetrieb GmbH, 84030 Ergolding, mit einer Angebotssumme in Höhe von 46.874,10 Euro brutto, zu erteilen.

TOP 3.3 Kommunalen Wohnungsbau – Vergaben - Bodenbelagsarbeiten

SACHVERHALTSVORTRAG:

Für das oben genannte Gewerk ist in der Kostenberechnung des Architekturbüros Kirchmair & Meierhofer

ein Ansatz enthalten von	62.898,64 Euro brutto
bepreistes Leistungsverzeichnis	53.704,11 Euro brutto

Die Maßnahme wurde als Freihändige Vergabe ausgeschrieben.

Die Submission fand am 20.07.2026 um 15:00 Uhr im Rathaus statt.

angeforderte Leistungsverzeichnisse:	11
eingereichte Angebote:	5

Die vorliegenden Angebote wurden formell, rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Kirchmair & Meierhofer aus Kumhausen geprüft.

wertbare Angebote nach Prüfung:	5
nichtwertbare Angebote:	0

Nach Wertung der Angebote, ergibt sich folgende rechnerische Bieterreihenfolge (Summen brutto einschl. gewährter Nachlässe):

2.	Raumausstatter Schlegel, 94574 Wallerfing	42.342,03	Euro brutto
3.	[REDACTED]	43.205,01	Euro brutto
4.	[REDACTED]	43.987,28	Euro brutto
5.	[REDACTED]	45.917,94	Euro brutto
6.	[REDACTED]	51.632,34	Euro brutto

Vergabevorschlag:

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die wirtschaftlichst bietende Firma Raumausstatter Schlegel, 94574 Wallerfing, mit einer Angebotssumme in Höhe von 42.342,03 Euro brutto zu erteilen.

Anmerkung:

GR Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. 49 GO

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für das Gewerk Bodenbelagsarbeiten beim Neubau des kommunalen Wohnungsbaus an die wirtschaftlichst bietende Firma Raumausstatter Schlegel, 94574 Wallerfing, mit einer Angebotssumme in Höhe von 42.342,03 Euro brutto, zu erteilen.

Internetversion

TOP 4.1 Gemeinderätin Hunger – Bushaltestelle Mohnstraße

SACHVERHALTSVORTRAG:

Gemeinderätin Hunger informiert, dass die Bushaltestelle in der Mohnstraße im Winter relativ dunkel ist, die Beleuchtung befindet sich gegenüber, die Sichtverhältnisse sind sehr schlecht.

Der Vorsitzende teilt mit, dass von der Verwaltung die Thematik geprüft wird.

TOP 4.2 Gemeinderat Grassl – Radwegkennzeichnung beim FW-Haus Kumhausen

Gemeinderat Grassl bittet um Prüfung, ob die vor den Baumaßnahmen vorhandene Radweg-kennzeichnung bei der Ausfahrt Preisenberger Weg / B15 erneut aufgebracht werden kann, diese wurde im Zuge der Baumaßnahme entfernt.

Der Vorsitzende erwidert, dass im August eine Verkehrsschau stattfindet, bei welcher dieses Thema mit behandelt wird.

Kumhausen, den 14.10.2026

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Stefan Ableitner
Protokollführer/-in