

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 624/2017

Urteil vom 8. Mai 2018

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Lüthi.

Verfahrensbeteiligte
A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Lars Dubach,
Beschwerdeführer,

gegen

1. B.B. _____,
2. C.B. _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietvertrag, Schuldbeitritt,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 18. Oktober 2017 (1B 17 3).

Sachverhalt:

A.
Mit Verträgen vom Mai 2003 begründeten B.B. _____ und C.B. _____ (Vermieter, Kläger, Beschwerdegegner) mit der D. _____ AG (Mieterin, Beklagte 1) zwei Mietverhältnisse mit einer festen Dauer von 15 resp. 5 Jahren über eine Villa und ein Bootshaus. A. _____ (Beklagter 2, Beschwerdeführer) leistete gegenüber den Vermietern ein Sicherungsversprechen. Die monatlichen Mietzinse beliefen sich unter Anpassung an die Indexentwicklung ab Januar 2009 auf Fr. 39'168.50 (Villa) resp. Fr. 6'444.33 (Bootshaus). Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis am 17. März 2009 per 30. April 2009 gestützt auf Art. 257d OR.

B.
Mit Klage vom 13. Januar 2014 beantragten die Kläger vor Bezirksgericht Kriens, die Beklagten seien unter solidarischer Haftbarkeit zur Zahlung von Fr. 203'794.35 nebst Zins zu verpflichten und es sei vom Nachklagevorbehalt Vormerk zu nehmen. Das Verfahren gegen die Beklagte 1 schrieb das Bezirksgericht mit Urteil vom 25. November 2016 zufolge deren Löschung im Handelsregister während hängigem Verfahren als gegenstandslos ab. Den Beklagten 2 verpflichtete es zur Zahlung von Fr. 203'974.35 mit Zinslauf ab zwei unterschiedlichen Daten. Auf den Nachklagevorbehalt trat es nicht ein. Dem Beklagten 2 gewährte es die unentgeltliche Rechtspflege.
Der Beklagte 2 erhob beim Kantonsgericht Luzern Berufung gegen dieses Urteil. Das Kantonsgericht wies diese mit Urteil vom 18. Oktober 2017 ab und verpflichtete ihn zu denselben Zahlungen wie bereits das Bezirksgericht. Für das Berufungsverfahren gewährte es ihm ebenfalls die unentgeltliche Rechtspflege.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 27. November 2017 beantragt der Beklagte 2, das angefochtene Urteil sei kostenfällig aufzuheben und auf die Klage sei nicht einzutreten, eventualiter sei die Klage abzuweisen und subeventualiter sei der eingeklagte Betrag auf ein zulässiges Mass herabzusetzen.

Er beantragt auch für das bundesgerichtliche Verfahren die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.
Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f. mit Hinweisen). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll. Ist die Beschwerde nicht hinreichend begründet, wird nicht darauf eingetreten (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116; je mit Hinweis).

Mit seinem Hauptbegehren beantragt der Beschwerdeführer, auf die Klage sei nicht einzutreten, womit er den Erlass eines Prozessurteils verlangt. In seiner Beschwerde begründet er allerdings mit keinem Wort, inwiefern es im kantonalen Verfahren an Prozessvoraussetzungen gefehlt haben soll und solches liegt auch nicht auf der Hand. Auf das Hauptbegehren ist mangels diesbezüglicher Begründung nicht einzutreten.

1.2. Sollte das Eventualbegehren abzuweisen sein, ist das Subeventualbegehren dennoch nicht zu behandeln, da auf dieses ebenfalls nicht einzutreten ist. Mit diesem begehrt der Beschwerdeführer, der eingeklagte Betrag sei "auf ein zulässiges Mass" herabzusetzen. Weder der beanspruchte Herabsetzungsbetrag noch der nach dessen Abzug verbleibende Forderungsbetrag werden beziffert. Gemäss Art. 42 Abs. 1 BGG hat eine Beschwerde ans Bundesgericht ein Rechtsbegehren zu enthalten. Geht es dabei um eine Geldsumme, muss diese beziffert werden (BGE 134 III 235 E. 2 S. 237; ferner etwa BGE 143 III 111 E. 1.2 S. 112). Dem genügt das Subeventualbegehren nicht und der Beschwerdeführer legt auch nicht dar, weshalb ein unbestimmtes Rechtsbegehren im konkreten Fall trotzdem zulässig sein sollte.

Rechtsbegehren sind zwar im Lichte ihrer Begründung auszulegen (BGE 137 III 617 E. 6.2 S. 622; 137 II 313 E. 1.3 S. 317), doch auch dieser lässt sich der im bundesgerichtlichen Verfahren verlangte Herabsetzungsbetrag nicht entnehmen. An einer Stelle führt der Beschwerdeführer zwar aus, es könnten maximal drei Monatsmietzinse gefordert werden. Doch fügt er sogleich an, davon seien die Mietzinseinnahmen wegen Wiedervermietung an Nachmieter gemäss Mietspiegel in einer Beilage zur erstinstanzlichen Replik abzuziehen - entsprechend bestehe auch bei einem solchen Verständnis des Vertrags keine Forderung mehr. Mit dieser Begründung verlangt der Beschwerdeführer also eine Abweisung der Klage, was dem Eventualbegehren entspricht, nicht eine dem Subeventualbegehren entsprechende Herabsetzung der eingeklagten Summe. Eine Bezifferung des geforderten Herabsetzungsbetrags lässt sich weder dieser Stelle in der Beschwerde noch andernorts mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen. Der vom Beschwerdeführer beanspruchte Herabsetzungsbetrag bleibt daher auch nach Heranziehung der Begründung der Beschwerde unbekannt, weshalb mangels ausreichender Bestimmtheit nicht auf das Subeventualbegehren eingetreten werden kann.

1.3. Abgesehen davon geben die Eintretensvoraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass und es ist im Übrigen - vorbehältlich einer hinreichenden Begründung nach Art. 42 Abs. 2 BGG - auf die Beschwerde einzutreten.

2.

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei willkürlich (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

3.

Umstritten ist vor allem die Rechtsnatur des Sicherungsversprechens, das der Beschwerdeführer gegenüber den Beschwerdegegnern abgegeben hat. Ziffer 4.3 der beiden Mietverträge findet sich unter dem Titel "4. MIETZINS/ZAHLUNGSWEISE/DEPOT" und lautet wie folgt:

"4.3 Depot

Auf ein Mietzinsdepot wird verzichtet. Herr A. _____ haftet persönlich und solidarisch mit der Mieterin für sämtliche Forderungen und Ansprüche aus dem vorliegenden Mietverhältnis."

Die kantonalen Instanzen haben diese Klausel als kumulative Schuldübernahme qualifiziert. Zunächst stellten sie fest, der Beschwerdeführer sei als geschäftsgewandte Person zu betrachten. Die Vorinstanz machte sodann in zweierlei Hinsicht ein Eigeninteresse des Beschwerdeführers am Abschluss der Mietverträge aus. Zum einen schloss sie aufgrund ihrer Beweiswürdigung, der Beschwerdeführer habe gewisse Räume der Mietobjekte von Mietbeginn weg privat benutzt. Zum anderen stellte sie fest, der Beschwerdeführer sei in massgeblicher Weise an der Mieterin beteiligt gewesen, habe als einzelzeichnungsberechtigter Präsident von deren Verwaltungsrat geamtet und sei der Vorsitzende ihrer Geschäftsleitung gewesen. Die Vorinstanz gelangte durch Auslegung des Vertrags zum Ergebnis, dass eine kumulative Schuldübernahme und nicht eine Bürgschaft vorliege.

Der Beschwerdeführer hält nach wie vor daran fest, dass es sich um eine Solidarbürgschaft handle, die den gesetzlichen Formerfordernissen nicht genüge und daher nichtig sei. Er bestreitet insbesondere, ein persönliches Interesse am Vertragsschluss gehabt zu haben.

3.1.

3.1.1. Bürgschaft wie kumulative Schuldübernahme (auch Schuldbeitritt oder Schuldmitübernahme genannt) bewirken eine Verstärkung der Position des Gläubigers. Sie unterscheiden sich indes namentlich in den Formerfordernissen. Während die Schuldübernahme formfrei gültig ist, gelten für die Bürgschaft zum Schutz der sich verpflichtenden Partei strenge Formvorschriften (BGE 129 III 702 E. 2.2. S. 705 mit Hinweisen).

3.1.2. Mit der Bürgschaft übernimmt der Bürge gegenüber dem Gläubiger die Pflicht, für die Erfüllung der Schuld eines Dritten, des Hauptschuldners, einzustehen (Art. 492 Abs. 1 OR). Die Bürgschaftsverpflichtung setzt den Bestand einer anderen (der sicherzustellenden) Verpflichtung voraus. Sie ist dieser beigeordnet und hängt in Bestand und Inhalt notwendigerweise von ihr ab; die Bürgschaft ist akzessorisch. Sie sichert die Zahlungsfähigkeit des Schuldners oder die Erfüllung eines Vertrages (BGE 129 III 702 E. 2.1 S. 704; 125 III 305 E. 2b S. 307; Urteile 4A 310/2015 vom 29. Oktober 2015 E. 3.1; 4A 312/2016 vom 25. August 2016 E. 2.1).

3.1.3. Die kumulative Schuldübernahme ist dadurch gekennzeichnet, dass der Schuldübernehmer eine eigene, zur Verpflichtung eines Schuldners hinzutretende, selbstständige Verpflichtung begründet, somit die Drittschuld persönlich und direkt mitübernimmt. Die kumulative Schuldübernahme hängt zwar ebenfalls vom Bestand der mitübernommenen Schuld ab, ist aber insofern nicht akzessorisch, als nicht jeder Wegfall der Verpflichtung des Hauptschuldners diejenige des Mitschuldners untergehen lässt. Ob die Solidarverpflichtung bei Wegfall der Primärschuld dahinfällt, beurteilt sich nach den Regeln der Solidarität (Art. 147 OR; BGE 129 III 702 E. 2.1 S. 704 mit Hinweisen; zit. Urteile 4A 310/2015 E. 3.1; 4A 312/2016 E. 2.2).

Im Gegensatz zur Bürgschaft darf bei der Schuldübernahme die Sicherung des Gläubigers nicht das wesentliche Element im Rechtsgrund der Schuld aus Mitübernahme darstellen, wenngleich in jeder Schuldmitübernahme ein gewisser Sicherungseffekt liegt (BGE 129 III 702 E. 2.2 S. 705 mit Hinweisen). Die akzessorische Bürgschaft unterscheidet sich von der kumulativen Schuldübernahme als selbstständiger Verpflichtung indiziell darin, dass der sich Verpflichtende bei der Schuldübernahme, nicht aber bei der Bürgschaft regelmässig ein erkennbares eigenes Interesse am Geschäft hat, das zwischen dem Hauptschuldner und dem Gläubiger geschlossen wurde. Darin, dass

bei der Bürgschaft ein solches Eigeninteresse fehlt und es sich um ein uneigennütziges Geschäft handelt, das typischerweise zur Sicherstellung einer Verpflichtung von Familienangehörigen oder engen Freunden eingegangen wird, liegt denn auch der Grund, dass sie besonderen Formvorschriften unterstellt wurde, und damit ein zentrales Unterscheidungsmerkmal (BGE 129 III 702 E. 2.6. S. 710 f. mit Hinweisen; zit. Urteile 4A 310/2015 E. 3.1; 4A 312/2016 E. 2.2). Zur Unterscheidung von Bürgschaft und Schuldmitübernahme sind danach im Wesentlichen uneigennützige Sicherungsgeschäfte von solchen abzugrenzen, mit denen der Promittent eigene Interessen am zu sichernden Geschäft verfolgt (Urteil 4A 59/2017 vom 28. Juni 2017 E. 2.4.3 mit Hinweis).

3.2. Der Beschwerdeführer macht an mehreren Stellen geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt willkürlich festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, er habe von Beginn weg Räume in den Mietobjekten privat benutzt und insofern bei Vertragsschluss ein Eigeninteresse gehabt. In diesem Zusammenhang rügt er u.a. auch eine unstatthafte Umkehr der Beweislast und die Nichtberücksichtigung von Vorbringen, die er im kantonalen Verfahren gemacht haben will.

Wie es sich damit verhält, braucht nicht geklärt zu werden. Entscheidend ist nämlich, dass der Beschwerdeführer gemäss Feststellung der Vorinstanz in massgeblicher Weise an der Mieterin beteiligt war, zudem als einzelzeichnungsberechtigter Präsident von deren Verwaltungsrat amtierte und der Vorsitzende ihrer Geschäftsleitung war. Allein schon deshalb hatte er - unabhängig von einer allfälligen privaten Nutzung - ein eigenes Interesse, dass der ihm massgeblich gehörenden Gesellschaft die zwei Liegenschaften vermietet und so als (repräsentative) Geschäftsräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden (vgl. zit. Urteil 4A 312/2016 E. 2.3; ferner zit. Urteil 4A 310/2015 E. 3.5).

Der Beschwerdeführer behauptet zwar, es sei nicht ersichtlich, inwiefern er im Gegensatz zu anderen Mitarbeitenden der Mieterin ein persönliches Interesse am Abschluss der Mietverträge gehabt haben soll. Ist jemand massgeblich an einer Gesellschaft beteiligt und als deren Verwaltungsratspräsident und Delegierter der Geschäftsleitung tätig, ist jedoch das eigene finanzielle Interesse dieser Person daran, dass die (gewinnstrebige) Gesellschaft für ihre Geschäftstätigkeit möglicherweise wichtige Verträge abschliessen kann, evident - die vom Beschwerdeführer angestrebte Gleichsetzung mit "gewöhnlichen" Mitarbeitenden geht fehl.

Ebenso wenig zu überzeugen vermag, wenn sich der Beschwerdeführer zur Widerlegung eines Eigeninteresses auf Art. 717 OR beruft. Er führt aus, hätte er ein über das gewöhnliche persönliche Interesse eines Verwaltungsrats hinausgehendes Interesse am Abschluss der Mietverträge gehabt, hätte er nicht mehr einzig im Interesse der Gesellschaft gehandelt, sondern zumindest teilweise auch in seinem persönlichen Interesse. Dies wäre eine Treupflichtverletzung gegenüber der Gesellschaft gewesen. Ohne gegenteilige Beweise sei jedoch von redlich handelnden Parteien auszugehen, weshalb nicht davon ausgegangen werden dürfe, dass er die Treupflicht nach Art. 717 OR verletzt habe. Bei dieser Argumentation übersieht der Beschwerdeführer, dass nicht zu prüfen ist, ob er seine Treupflicht gegenüber der Gesellschaft verletzte, weil er ein Eigeninteresse am Abschluss der Mietverträge hatte. Die Vorinstanz prüfte diese Frage denn auch nicht. Abgesehen davon muss sein Eigeninteresse am Abschluss solcher Verträge nicht den Interessen der Gesellschaft widersprechen, wie es der Beschwerdeführer bei seiner Argumentation unterstellt. Vielmehr stimmen die Interessen in solchen Konstellationen - das Eigeninteresse liegt im Wesentlichen im wirtschaftlichen Gedeihen der Gesellschaft begründet - regelmässig überein.

Nach dem Gesagten ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass der Beschwerdeführer ein Eigeninteresse daran hatte, dass die Mieterin die entsprechenden Mietverträge abschliessen konnte.

3.3. Der Beschwerdeführer beanstandet sodann die vorinstanzliche Auslegung der fraglichen Klausel anhand ihres Wortlauts.

3.3.1. Vorab ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer mit Blick auf die Eingehung einer Sicherungsverpflichtung unstreitig als geschäftsgewandt zu betrachten ist.

Die Vorinstanz schloss zusätzlich aus den Angaben des Beschwerdeführers anlässlich seiner Befragung, dass ihm das Institut der kumulativen Schuldübernahme bekannt gewesen sei. Der Beschwerdeführer kritisiert diese Feststellung, da nicht aus seiner Kenntnis im Jahr 2014 auf sein Wissen bei Vertragsschluss 2003 geschlossen werden könne.

Darauf braucht nicht eingegangen zu werden. War der Beschwerdeführer geschäftsgewandt, durfte sich die Gegenseite nämlich darauf verlassen, dass er sich wenigstens in den Grundzügen mit den gängigen Instrumenten der Kreditsicherung auskannte. Ob das auch tatsächlich zutraf, ist bei einer Auslegung nach Vertrauensprinzip irrelevant (vgl. zit. Urteil 4A 310/2015 E. 3.3.2).

3.3.2. Weiter hält der Beschwerdeführer den Wortlaut der Klausel - entgegen der Vorinstanz - für

unklar.

Die Vorinstanz führte aus, auch wenn die Bezeichnung "kumulative Schuldübernahme" fehle, gehe aus dem Wortlaut - insbesondere dem Ausdruck "persönlich und solidarisch" - klar hervor, dass der Beschwerdeführer damit eine eigene, zur Verpflichtung der Mieterin hinzutretende, selbstständige Verpflichtung übernommen habe. Dadurch, dass die Klausel unter dem Titel "Depot" stehe, werde sie nicht unklar. Dieser mache deutlich, dass es hier um eine Sicherheitsleistung gehe, wobei im Vertragstext selber auf den Titel Bezug genommen und festgehalten werde, auf ein Mietzinsdepot werde verzichtet.

Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, nirgends im Text werde der Begriff "kumulative Schuldübernahme" verwendet. Ebenso wenig werde festgehalten, die Haftung sei "unbegrenzt". Die Klausel finde sich vielmehr unter dem Titel "Depot", was eine Limitierung auf den Umfang eines ordentlichen Depots, d.h. auf drei Monatsmietzinse, suggeriere. Aus den Wörtern "persönlich" und "solidarisch" lasse sich nichts ableiten, da diese auch in Einklang mit einer Solidarbürgschaft stünden. Unklare Bestimmungen seien gegen ihren Verfasser auszulegen.

Die Auslegung der Vorinstanz ist im Ergebnis nicht bundesrechtswidrig. Zutreffend ist zwar, dass das Wort "solidarisch" bei der Solidarbürgschaft ebenfalls verwendet wird - Art. 496 Abs. 1 OR setzt dies (oder die Verwendung eines gleichbedeutenden Begriffs) sogar ausdrücklich voraus. Insofern ist mit dem Beschwerdeführer in der Tat zu konstatieren, dass für eine kumulative Schuldübernahme deutlichere Begriff wie etwa "kumulativ" oder "kumulative Schuldübernahme" zur Verfügung stünden. Dasselbe gilt allerdings ebenso für eine Bürgschaft, etwa "bürge" statt "haften" oder "Bürgschaft". Bezüglich des Ausdrucks "persönlich" hat das Bundesgericht hingegen bereits mehrfach festgehalten, dieser unterstreiche, dass die Verpflichtung als selbstständig und nicht nur als akzessorisch zu verstehen sei (Urteile 4C.154/2002 vom 10./17. Dezember 2002 E. 3.3 mit Hinweis; 5A 30/2007 vom 8. Juni 2007 E. 3.3; vgl. ferner BGE 129 III 702 E. 2.4.2 S. 708), also für eine kumulative Schuldübernahme spricht. Wenn der Beschwerdeführer vorträgt, das Wort "unbegrenzt" werde nicht verwendet, was gegen eine Schuldübernahme spreche, so überzeugt das nicht. Es wird nämlich festgehalten, der Beschwerdeführer "haftet (...) für sämtliche Forderungen und Ansprüche" aus dem Mietverhältnis, ohne dass diese Haftung weiter umfangmässig eingeschränkt wurde. Was mit der Verwendung von "unbegrenzt" zusätzlich an Klarheit gewonnen wäre, ist nicht ersichtlich. Soweit der Beschwerdeführer aus dem Titel "Depot" eine umfangmässige Beschränkung auf drei Monatsmietzinse ableiten will, verfängt seine Argumentation ebenfalls nicht. Die Klausel sieht im Gegenteil ausdrücklich vor, dass kein Mietzinsdepot zu leisten ist. Ebenso wenig wird darin eine Haftungsobergrenze statuiert; vielmehr umfasst sie "sämtliche" Ansprüche. Kommt weiter hinzu, dass bei einer Geschäftsraummiete - wie hier (vgl. E. 4.1) - die Sicherheit nicht auf drei Monatsmietzinse beschränkt ist (Art. 257e Abs. 2 OR e contrario).

3.3.3. In Anbetracht der Geschäftsgewandtheit des Beschwerdeführers, seinem Eigeninteresse am Abschluss der Mietverträge zwischen der Mieterin und den Beschwerdegegnern sowie dem Wortlaut der fraglichen Klausel, der für eine kumulative Schuldübernahme spricht, ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zum Schluss kam, es liege eine kumulative Schuldübernahme vor und nicht eine Bürgschaft. Führt die Auslegung zu einem Ergebnis, bleibt kein Raum mehr für die Anwendung des Grundsatzes "in dubio contra stipulatorem" (Urteil 4A 611/2016 vom 20. März 2017 E. 7 mit Hinweis); diese Rüge des Beschwerdeführers geht daher fehl.

4.

Mit teilweise bloss summarischer Begründung führt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde schliesslich noch etliche Gesetzesbestimmungen an, die verletzt sein sollen, wenn der vorinstanzlichen Auslegung gefolgt wird.

4.1. Er bringt zunächst vor, wenn die Vorinstanz schon davon ausgehe, dass er Räume der gemieteten Liegenschaften privat benutzt habe, so handle es sich konsequenterweise nicht um eine Geschäftsmiete, sondern um eine Wohnmiete. Bei dieser sei eine Sicherheit, die über drei Monatsmietzinse hinausgehe, unzulässig (Art. 257e Abs. 2 OR).

Dass Mietvertragspartnerin der Beschwerdegegner die Mieterin war und es sich bei diesen Mietverträgen um Geschäftsmieten handelte, ist offenkundig. Die Vorinstanz berücksichtigte die strittige Tatsache, ob der Beschwerdeführer Räume in den Mietobjekten privat nutzte, bei der Beurteilung, ob er ein Eigeninteresse am Abschluss der Mietverträge zwischen der Mieterin und den Beschwerdegegnern hatte. Eine private Nutzungsbefugnis des Beschwerdeführers hätte ihre Basis in seinem (vertraglichen) Verhältnis mit der Mieterin. Ob dieses als "Miete von Wohnräumen" im Sinne von Art. 257e Abs. 2 OR zu qualifizieren sein könnte, interessiert nicht. Denn dieses Verhältnis vermag die Natur und den Gegenstand der Mietverhältnisse zwischen der Mieterin und den Beschwerdegegnern nicht zu ändern und eine Gesetzesumgehung steht hier nicht zur Diskussion.

4.2. Weiter ist der Beschwerdeführer der Ansicht, ein Verständnis der Klausel als kumulative Schuldübernahme würde dazu führen, dass diese Klausel nichtig sei (Art. 20 OR). Denn er verlöre nach seiner Abwahl aus dem Verwaltungsrat der Mieterin jegliche Kontrolle über die ihn erwartenden Schulden. Ausserdem könne ein solcher Vertrag nicht gültig zustande kommen, da sein Inhalt, namentlich die angebliche Haftungssumme, keineswegs bestimmbar sei. Zudem sei der Vertrag für ihn unverbindlich, da er sich in einem wesentlichen Irrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 1 und 4 OR befunden habe. Und schliesslich sei die Bestimmung nichtig, weil sie übermässig bindend sei und damit gegen Art. 27 ZGB verstosse. Einerseits sei er in einer solchen Situation seinem Amtsnachfolger bei der Mieterin ausgeliefert, andererseits vernichte eine Forderung von über Fr. 200'000.-- bei seinem Einkommen von monatlich Fr. 900.-- und keinem Vermögen seine wirtschaftliche Existenz.

Es liegt im Wesen einer kumulativen Schuldübernahme, dass damit eine eigene, selbstständige Verpflichtung begründet wird, mit der eine Drittschuld persönlich und direkt mitübernommen wird (vgl. E. 3.1.3). Wie bei anderen Solidarschulden auch, hängt es vom Zahlungswillen und der -fähigkeit der übrigen Schuldner ab, mit welchem Betrag der Gläubiger einen Solidarschuldner letztlich konfrontiert. Aufgrund dieser "Abhängigkeit" wird der Vertrag aber nicht nichtig.

Nicht zu überzeugen vermag sodann die Behauptung des Beschwerdeführers, der Vertragsinhalt und insbesondere die Haftungssumme sei nicht bestimmbar gewesen. Er übergeht dabei, dass die Mietverträge für eine feste Vertragsdauer geschlossen wurden (siehe Sachverhalt lit. A) und sich die Haftung auf Forderungen und Ansprüche aus diesen Mietverhältnissen beschränkt.

Eine Berufung auf Irrtum scheidet schon daher aus, weil es im angefochtenen Urteil an notwendigen Sachverhaltsfeststellungen fehlt und der Beschwerdeführer nicht aufzeigt, wo er entsprechende Behauptungen aufstellte. Nicht vorhanden sind etwa Feststellungen oder auch blosser Behauptungen des Beschwerdeführers dazu, wann er seinen angeblichen Irrtum entdeckt und gegenüber den Beschwerdegegnern die Nichteinhaltung des Vertrags eröffnet haben will (vgl. Art. 31 OR).

Der Beschwerdeführer sieht schliesslich Art. 27 ZGB dadurch verletzt, dass die Höhe der eingeklagten Forderung in Relation zu seinem Einkommen und Vermögen zur Vernichtung seiner wirtschaftlichen Existenz führe. Um eine übermässige Beschränkung der wirtschaftlichen Freiheit i.S.v. Art. 27 ZGB geht es bei diesem Vorbringen aber nicht (dazu etwa BGE 143 III 480 E. 5.4 S. 489 f.), sondern um ein einseitiges Leistungsverhältnis, das auf einer ursprünglich inäquivalenten "Preis"abrede beruht (vgl. BGE 143 III 480 E. 5.6.2 S. 492 f.). Dies kann allenfalls unter Art. 21 OR fallen. Art. 27 ZGB hingegen schützt nicht vor einer unvorteilhaften vertraglichen Bindung, die einzugehen man im Nachhinein bereut, sondern vor übermässiger Bindung.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Damit unterliegt der Beschwerdeführer. Auf zwei Rechtsbegehren ist aus formellen Gründen nicht einzutreten, bezüglich der primär strittigen Frage besteht bundesgerichtliche Rechtsprechung, die der vom Beschwerdeführer eingenommenen Position widerspricht, und die weiteren behaupteten Rechtsverletzungen erweisen sich als offensichtlich unbegründet. In Anbetracht dessen war die Beschwerde von vornherein aussichtslos, weshalb das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren abzuweisen ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Da keine Beschwerdeantwort eingeholt wurde, schuldet er keine Entschädigung.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Mai 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Lüthi