

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4A\_32/2007 /len

Urteil vom 16. Mai 2007  
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Corboz, Präsident,  
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,  
Gerichtsschreiber Luczak.

Parteien  
A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwältin Claudia Zumtaugwald,

gegen

B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Lothar Auf der Maur.

Gegenstand  
Mietvertrag; ausserordentliche Kündigung,

Beschwerde in Zivilsachen gegen das Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Schwyz, Zivilkammer,  
vom 23. Januar 2007.

Sachverhalt:

A.  
A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) mietete von B. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) ab dem 1. Januar 2004 ein Restaurant mit Wirtwohnung und Nebenräumen, wobei der Vertrag erstmals auf den 31. Juli 2009 kündbar war. Mit separater Vereinbarung vom 19. April 2004 mietete der Beschwerdeführer zusätzlich sämtliche sich im Hause befindlichen Hotelzimmer. Als Mietzins wurden insgesamt Fr. 10'000.-- monatlich vereinbart. Am 13. August 2005 mahnte der Beschwerdegegner den Beschwerdeführer für Ausstände in der Höhe von Fr. 14'102.-- unter Hinweis auf Art. 257d OR und Androhung der ausserordentlichen Kündigung bei nicht fristgerechter Bezahlung binnen 30 Tagen. Am 16. September 2005 kündigte der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer mit amtlichem Formular auf den 31. Oktober 2005. Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe den Ausstand durch Verrechnungserklärung vom 11. September 2005 mit einer ihm zustehenden Forderung von Fr. 16'400.-- getilgt.

B.  
Der Beschwerdeführer focht die Kündigung fristgerecht an und verlangte nach Verbesserung der Klageschrift im Wesentlichen die Kündigung aufzuheben und eventualiter das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken. Am 31. Mai 2006 wies der Einzelrichter Schwyz die Klage ab. Der Beschwerdeführer gelangte an das Kantonsgericht Schwyz, welches unter anderem dem Beschwerdegegner mit Verfügung vom 6. Juli 2006 eine Sicherheitsleistung von Fr. 12'000.-- und am 25. Juli 2006 dem Beschwerdeführer eine Kautionsleistung von Fr. 4'000.-- auferlegte. Der Beschwerdegegner hatte vor Rechtskraft des Urteils des Bezirksgerichts die Schlösser auswechseln lassen und so dem Beschwerdeführer die Nutzung des Mietobjekts verunmöglicht. Angesichts der Prozessaussichten befreite das Kantonsgericht den Beschwerdegegner von der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gegen Leistung einer entsprechenden Kostensicherheit. Im Verlaufe des Verfahrens vor Kantonsgericht stellte der Beschwerdeführer ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege, welchem das Kantonsgericht nicht stattgab. Am 23. Januar 2007 wies es die Berufung des Beschwerdeführers ab, soweit es darauf eintrat, bestätigte den angefochtenen Entscheid und ordnete an, dem Beschwerdegegner die geleistete Sicherheitszahlung zurückzuerstatten.

C.

Gegen dieses Urteil sowie gegen die Verfügung vom 6. Juli 2006 führt der Beschwerdeführer Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde. Er beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Unwirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung festzustellen. Zudem stellt er ein Massnahmebegehren und verlangt, es sei die Verfügung vom 6. Juli 2006 aufzuheben und sowohl mit Bezug auf das ursprüngliche Mietobjekt wie auch den Hotelbetrieb gestützt auf Art. 104 BGG der Vorzustand wiederherzustellen. Überdies ersucht der Beschwerdeführer um die Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung. Der Beschwerdegegner beantragt mit Eingabe vom 12. März 2007, den Beschwerdeführer zur Sicherstellung einer allfälligen Parteientschädigung anzuhalten.

D.

Mit Beschluss vom 13. April 2007 hielt das Bundesgericht fest, dass den Beschwerden grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung zukomme, da das angefochtene Urteil kein Gestaltungsurteil sei. Mit Blick auf die Prozessaussichten wies es sowohl das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege als auch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen ab und erkannte den Beschwerden keine aufschiebende Wirkung zu. Der Beschwerdeführer leistete den Kostenvorschuss fristgerecht. Mit Eingabe vom 15. Mai 2007 stellt der Beschwerdeführer ein Gesuch um Ansetzung einer Frist zur Beschwerdeergänzung. Auf die Einholung von Vernehmlassungen wurde verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Am 1. Januar 2007 ist das Bundesgesetz über das Bundesgericht (SR 173.110; BGG) in Kraft getreten (AS 2006 1205, 1243). Nach Art. 132 BGG ist dieses Gesetz auf die nach seinem Inkrafttreten eingeleiteten Verfahren des Bundesgerichts anwendbar, auf ein Beschwerdeverfahren jedoch nur dann, wenn auch der angefochtene Entscheid nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen ist. Da der angefochtene Entscheid nach dem 1. Januar 2007 erging, finden die Bestimmungen des BGG Anwendung.

1.1 Der Beschwerdeführer beantragt, es sei ihm wegen der Schwierigkeit des zu beurteilenden Falles gestützt auf Art. 43 lit. b BGG eine Frist zur Beschwerdeergänzung anzusetzen.

1.2 Gemäss Art. 43 BGG räumt das Bundesgericht den beschwerdeführenden Parteien auf Antrag eine angemessene Frist zur Ergänzung der Beschwerdebegründung ein, wenn es eine Beschwerde auf dem Gebiet der internationalen Rechtshilfe in Strafsachen als zulässig erachtet (Art. 43 lit. a BGG) und der aussergewöhnliche Umfang oder die besondere Schwierigkeit der Beschwerdesache eine Ergänzung erfordert (Art. 43 lit. b BGG). Beide Voraussetzungen müssen nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung kumulativ vorliegen. Da die Beschwerde nicht das Gebiet der internationalen Rechtshilfe betrifft, fällt die beantragte Ergänzung der Beschwerdeschrift gestützt auf Art. 43 BGG von vornherein ausser Betracht. Die Möglichkeit, allgemein bei komplexen Fällen die Beschwerdeschrift zu ergänzen, wurde durch Art. 43 BGG nicht eingeführt (vgl. Seiler/von Werdt/Günther, Bundesgerichtsgesetz [BGG], N. 4 zu Art. 43 BGG).

2.

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Grundsätzlich unzulässig sind Rügen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Entscheides richten, sofern diese nicht offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 und 105 Abs. 2 BGG).

2.1 Der Beschwerdeführer, welcher die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind. Er hat im einzelnen darzulegen, weshalb die beanstandeten Feststellungen offensichtlich unrichtig sind, und zudem aufzuzeigen, dass das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgefallen wäre (vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBI 2001 S. 4338). Ergänzungen des Sachverhalts haben nur zu erfolgen, soweit sie entscheidungswesentliche Tatsachen betreffen (Art. 97 Abs. 1 BGG; vgl. BGE 132 III 209 E. 2.1 S. 211, 545 E. 3.3.2 S. 548; 111 II 471 E. 1c S. 473, je mit Hinweisen).

2.2 Wer sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt oder ergänzt wissen will, hat mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen genannt hat (vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBI 2001 S. 4339). Neue Vorbringen sind nur zulässig, soweit erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was wiederum näher darzulegen ist.

2.3 Führt eine Partei gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde, hat sie beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht prüft die vorgebrachten Rügen nach den Vorschriften über die entsprechende Beschwerdeart (Art. 119 Abs. 3 BGG).

2.4 Der Beschwerdeführer wendet sich in seiner Eingabe an das Bundesgericht sowohl gegen das

Urteil des Kantonsgerichts als auch gegen die Verfügung vom 6. Juli 2006. Er erhebt neben der Beschwerde in Zivilsachen auch subsidiäre Verfassungsbeschwerde und führt aus, in seiner Eingabe würden beide Rechtsmittel nach Art. 119 BGG vereint.

2.4.1 Die Eingabe des Beschwerdeführers unterscheidet nicht zwischen der Beschwerde in Zivilsachen und der subsidiären Verfassungsbeschwerde. Er stellt seine Vorbringen einfach unter den Titel "Beschwerde und Subsidiäre Verfassungsbeschwerde". Dabei verkennt er, dass sich sowohl die zulässigen Beschwerdegründe als auch die Anforderungen an die Begründung unterscheiden, indem mit der Verfassungsbeschwerde nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden kann (Art. 116 BGG) und generell das Rügeprinzip gilt (Art. 117 und 106 Abs. 2 BGG).

2.4.2 Ob die Vorbringen des Beschwerdeführers unter diesen Umständen überhaupt auch als subsidiäre Verfassungsbeschwerde entgegengenommen werden könnten, braucht indessen nicht weiter behandelt zu werden. Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist ohnehin nur gegeben, soweit die Beschwerde in Zivilsachen nicht offen steht (Art. 113 BGG). Angesichts des vom Kantonsgericht angenommenen Streitwerts von Fr. 450'000.-- steht für das angefochtene Urteil die zivilrechtliche Beschwerde offen, weshalb diesbezüglich die subsidiäre Verfassungsbeschwerde unzulässig ist. Bezüglich der Verfügung fehlt es, wie zu zeigen sein wird, mit dem Entscheid über die Hauptsache an einem Rechtsschutzinteresse, so dass auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde insgesamt ohnehin nicht eingetreten werden könnte.

2.5 Auch im Übrigen erweisen sich die Vorbringen des Beschwerdeführers über weite Strecken als unzulässig. Die Einführung der Beschwerde in Zivilsachen hat im Wesentlichen zur Folge, dass die Parteien Rügen, die dem Bundesgericht bis anhin je nach Rügegrund entweder mit Berufung oder mit staatsrechtlicher Beschwerde vorzulegen waren, in derselben Rechtsschrift vorbringen können. Die Einführung des Bundesgerichtsgesetzes hat aber nichts daran geändert, dass das Bundesgericht keine letzte Appellationsinstanz ist, die von den Parteien mit vollkommenen Rechtsmitteln angerufen werden könnte (vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 S. 4342). Soweit der Beschwerdeführer daher, ohne eine substantiierte Sachverhaltsrüge zu erheben, dem Bundesgericht unter gelegentlichem Hinweis auf die Akten einfach einen über die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid hinausgehenden Sachverhalt unterbreitet, daraus vom angefochtenen Urteil abweichende Schlüsse zieht und dieses als willkürlich bezeichnet, verkennt er die grundsätzliche Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid (Art. 97 und 105 BGG). Es geht nicht an, in einer Beschwerde in Zivilsachen appellatorische

Kritik an der Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts zu üben und Ergänzungen bezüglich der tatsächlichen Feststellungen vorzunehmen, als ob dem Bundesgericht im Beschwerdeverfahren die freie Prüfung aller Tatfragen zukäme (vgl. BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f. mit Hinweisen). Mit derartigen Vorbringen ist der Beschwerdeführer nicht zu hören.

3.

Nach den Feststellungen des Kantonsgerichts und dem Urteil des Bezirksgerichts, auf dessen Erwägungen das Kantonsgericht verweist, hat der Beschwerdeführer sowohl vor der Schlichtungsstelle als auch vor dem Bezirksgericht den vom Beschwerdegegner eingeforderten Ausstand grundsätzlich anerkannt. Vor Bezirksgericht führte der Beschwerdeführer allerdings aus, die Forderung sei durch Verrechnung getilgt. Die Verrechnungsforderung begründete er damit, dass der Beschwerdegegner die Hotelzimmer selbst an Gäste vermietet habe. Damit sei zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner ein faktisches Mietverhältnis über die entsprechenden Hotelzimmer entstanden, weshalb er den marktüblichen Preis für die Zimmer zur Verrechnung stellen könne. Das Bezirksgericht erachtete diese Auffassung als konstruiert und liess die Verrechnung nicht zu. Vor dem Kantonsgericht und auch vor Bundesgericht macht der Beschwerdeführer andere Einwände geltend. So stamme nicht die gesamte Forderung des Beschwerdegegners aus dem Mietverhältnis. Zudem sei dieser vertraglich verpflichtet gewesen, zunächst eine Vorauszahlung des Beschwerdeführers auf den Rückstand anzurechnen. Schliesslich werden auch Ansprüche aus Mietzinsreduktion geltend gemacht und dem

Beschwerdegegner widersprüchliches Verhalten vorgeworfen. Das Kantonsgericht erachtete sämtliche Einwände als unbegründet. Zusätzlich führte es aus, die Vorbringen seien auch unter dem Gesichtspunkt des kantonalen Novenverbots unzulässig.

4.

Der Beschwerdeführer hat sich vor Kantonsgericht zur Begründung seines Standpunktes auf neue Vorbringen berufen, welche dieses als unzulässig erachtete. Damit hat das Kantonsgericht nach Auffassung des Beschwerdeführers sowohl die soziale Untersuchungsmaxime nach Art. 274d Abs. 3 OR als auch die kantonalen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Noven verletzt.

4.1 Auch unter der Geltung der sozialpolitisch begründeten Untersuchungsmaxime (Art. 274d Abs. 3 OR) sind die Parteien nicht davon befreit, bei der Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Sie tragen

die Verantwortung für die Ermittlung des Sachverhalts. Das Gericht hat lediglich seine Fragepflicht auszuüben, die Parteien auf ihre Pflicht zur Mitwirkung und Beweisführung hinzuweisen und sich über die Vollständigkeit der Behauptungen und Beweise zu versichern, wenn diesbezüglich ernsthafte Zweifel bestehen. Die richterliche Initiative geht insoweit nicht über eine Aufforderung an die Parteien hinaus, Beweismittel zu nennen und beizubringen (BGE 125 III 231 E. 4a S. 238 f. mit Hinweisen). Zwar ist der Richter nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden, sondern er darf auch von sich aus Beweise erheben. Es obliegt aber letztlich dennoch den Parteien, die relevanten Fakten vorzubringen, zumal sie dazu am besten in der Lage sind. Das Gericht ist nicht verpflichtet, die Akten von sich aus zu durchforsten, um abzuklären, was sich daraus zu Gunsten der Partei, die das Beweismittel angerufen hat, herleiten liesse (Urteil des Bundesgerichts 5C.134/2004 vom 1. Oktober 2004 E. 2.2 mit Hinweisen; Higi, Zürcher Kommentar, N. 81 zu Art. 274d OR). Ferner gilt, dass die Untersuchungsmaxime im Rechtsmittelverfahren durch kantonales Prozessrecht eingeschränkt werden kann. Die Kantone sind insbesondere frei, die Kognition der zweiten Instanz durch ein Novenverbot zu beschränken (BGE 125 III 231 E. 4a S. 238 f. mit Hinweisen).

4.2 Vor den unteren kantonalen Instanzen hat der Beschwerdeführer die mit Kündigungsandrohung eingeforderte Forderung anerkannt. Unter diesen Umständen bestand für die kantonalen Richter kein Anlass, nachzufragen, ob die Forderung tatsächlich besteht. Der Beschwerdeführer behauptet zwar, die Unterlagen, die eine Überprüfung der Abrechnung des Beschwerdegegners ermöglicht hätten, seien ihm erst nach der Schlichtungsverhandlung im Verlaufe des Monats März 2006 zugekommen. Wenn er aber die kantonalen Instanzen nicht darauf hinweist, dass er zur Forderung mangels detaillierter Abrechnung nicht Stellung nehmen kann, und statt dessen die Forderung anerkennt, besteht kein Anlass, weitere Abklärungen vorzunehmen.

4.3 Vor dem Kantonsgericht hat der Beschwerdeführer die Unwirksamkeit der Kündigung mit anderen Sachverhalten begründet als vor Bezirksgericht. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bleibt es den Kantonen unter der Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime unbenommen, das Novenrecht der Parteien zu beschränken (BGE 125 III 231 E. 4a S. 238 f.). Eine Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR ist nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer könnte somit lediglich beanstanden, die Anwendung des kantonalen Rechts verstosse gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV). Die Verletzung kantonalen Rechts prüft das Bundesgericht allerdings nur, sofern eine hinreichend begründete Rüge erhoben wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Dazu genügt es nicht, wenn der Beschwerdeführer einfach darlegt, weshalb seiner Auffassung nach die kantonalen Erfordernisse für die Zulässigkeit der Noven erfüllt sind, und den angefochtenen Entscheid damit als willkürlich ausgibt. Der Beschwerdeführer hat vielmehr im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern die abweichende Auffassung des Kantonsgerichts offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich ist.

4.4 Nach § 104 der Zivilprozessordnung des Kantons Schwyz vom 25. Oktober 1974 (SRSZ 232.110; ZPO/SZ) sind Noven insbesondere zulässig, sofern deren Richtigkeit sich aus den Prozessakten ergibt oder durch neu eingereichte Urkunden sofort bewiesen werden kann. Zulässig sind weiter Tatsachen, Bestreitungen und Einreden, von denen die Partei glaubhaft macht, dass sie diese aus zureichenden Gründen nicht rechtzeitig vorgebracht hat. Die Frage, in welchem Umfang Noven zulässig sind, braucht indessen nur beantwortet zu werden, soweit sie überhaupt geeignet wären, den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen. Dies ist über weite Strecken nicht der Fall.

4.5 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann eine fristgerechte Zahlung durch Verrechnung nur erfolgen, wenn die Verrechnungserklärung vor Ablauf der Zahlungsfrist abgegeben wird (BGE 119 II 241 E. 6b/bb und cc S. 248) und dem Vermieter nach den gesamten Umständen erlaubt zu erkennen, welche Forderungen durch Verrechnung getilgt werden sollen (Urteil des Bundesgerichts 4C.174/1999 vom 14. Juli 1999, E. 2b, publ. in SJ 2000 I S. 78). Wenn der Beschwerdeführer ursprünglich eine Forderung gestützt auf ein faktisches Mietverhältnis zur Verrechnung bringen wollte, ist unerheblich, ob die neu vorgebrachten Tatsachen, die indizieren, dass ihm aus einem anderen Grund eine Forderung gegenüber dem Beschwerdegegner zustehen könnte, unter novenrechtlichen Gesichtspunkten zulässig sind, da es diesbezüglich an einer rechtzeitigen Verrechnungserklärung fehlt. So ist beispielsweise nicht festgestellt, dass der Beschwerdeführer bezüglich seines angeblichen Herabsetzungsanspruchs wegen Arbeiten am benachbarten Schwimmbad rechtzeitig eine Verrechnungserklärung abgegeben hätte.

4.6 Dasselbe gilt, soweit sich der Beschwerdeführer auf eine Mietkaution/Mietzinsvorauszahlung von Fr. 11'000.-- beruft, die der Beschwerdegegner nicht nur im Betrag von Fr. 5'000.--, sondern auch der weiteren Fr. 6'000.-- an den ausstehenden Mietzins hätte anrechnen sollen. Soweit die Zahlung eine Kautionsdarstellung darstellt, kann der Mieter zwar jederzeit Verrechnung erklären, sofern der Vermieter den Betrag nicht auf ein Mietzinsdepot einzahlt (BGE 127 III 273 E. 4c/bb S. 278 mit Hinweisen). Diesbezüglich ist aber wiederum keine rechtzeitige entsprechende Verrechnungserklärung festgestellt. Der Beschwerdeführer behauptet zwar, es sei vereinbart gewesen, dass der bezahlte Betrag in Notsituationen an den Mietzins angerechnet würde. Er legt aber nicht dar, woraus das Kantonsgericht bei willkürfreier Würdigung der gesamten Umstände zwingend auf das Bestehen einer

derartigen Vereinbarung hätte schliessen müssen. Selbst wenn der Beschwerdegegner Fr. 5'000.-- an den Mietzins angerechnet hat, folgt daraus nicht zwingend die Verpflichtung, den gesamten Betrag ohne entsprechende Erklärung des Beschwerdeführers anzurechnen, zumal dieser selbst nicht behauptet, der Betrag sei voraussetzungslos als Mietzinszahlung anzusehen. Damit konnte das Kantonsgericht die sofortige Beweisbarkeit der Behauptungen ohne Willkür verneinen und verfiel auch im Ergebnis nicht in Willkür.

4.7 Auch soweit sich der Beschwerdeführer darauf beruft, es sei ihm erst nach Erhalt der Abrechnung möglich gewesen, die Höhe des Ausstandes nachzuvollziehen, vermag er die Nichtberücksichtigung der Noven nicht als willkürlich auszugeben. Die Höhe des Ausstandes ergibt sich aus der Differenz zwischen den geschuldeten und den vom Beschwerdeführer geleisteten Mietzinsen. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, inwiefern es willkürlich sein soll, das verspätete Vorbringen als nicht im Sinne von § 104 ZPO/SZ zureichend begründet zu qualifizieren, wenn der Beschwerdeführer vor den unteren Instanzen statt eine detaillierte Abrechnung zu verlangen die Forderung anerkennt.

5.

Nicht nachvollziehbar sind die Vorbringen des Beschwerdeführers bezüglich der Personalzimmer, die ihm in Rechnung gestellt worden seien, obwohl kein schriftlicher Mietvertrag bestehe. Da der Mietvertrag grundsätzlich formlos gültig ist (Weber, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 7 zu Art. 253 OR), kann der Beschwerdeführer aus der fehlenden Schriftlichkeit nichts für sich ableiten. Damit ist nicht ersichtlich, woraus sich ergeben sollte, dass die entsprechenden Beträge nicht geschuldet wären, zumal der Beschwerdeführer selbst ausführt, er habe die in Rechnung gestellten Personalzimmer anstandslos bezahlt. Von sofortiger Beweisbarkeit kann keine Rede sein. Den Vorwurf der mangelnden Spezifizierung und Genauigkeit der Forderung hätte der Beschwerdeführer bereits vor den unteren Instanzen erheben können und auch der Hinweis auf die angeblich mangelnde Klarheit der Mietzinshöhe genügt unter diesen Umständen zur Begründung der Rüge nicht und erweist sich überdies als treuwidrig, zumal der Beschwerdeführer nicht darlegt, die mangelnde Spezifizierung nach Erhalt der Kündigungsandrohung gegenüber dem Beschwerdegegner je gerügt zu haben.

6.

Zu behandeln bleibt der Einwand, der Beschwerdegegner habe neben der Mietzinsforderung mit der Kündigungsandrohung auch Beträge aus einem ausstehenden Darlehen zurückgefordert.

6.1 Ein Blick auf die Abrechnung scheint tatsächlich die Behauptung des Beschwerdeführers zu bestätigen, wonach auch Forderungen, die nicht den Mietzins betreffen, in die Abrechnung einbezogen wurden. Ob das genügt, um die Annahme, das Vorbringen des Beschwerdeführers sei verspätet, da es gestützt auf die eingereichten Noven nicht sofort bewiesen werden könne, als geradezu willkürlich erscheinen zu lassen, braucht jedoch nicht abschliessend entschieden zu werden. Die vom Beschwerdeführer beanstandete Summe von insgesamt Fr. 2'942.-- ist zwar nicht zu vernachlässigen, stellt aber nur einen Bruchteil der gesamten Forderung dar. Der Beschwerdeführer selbst führt aus, es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass er einen Ausstand von rund noch Fr. 5'000.-- binnen der angegebenen Frist hätte begleichen können. Selbst unter Abzug des vom Beschwerdeführer als Privatdarlehen bezeichneten Betrages von Fr. 2'942.-- verbleibt damit mehr als das Doppelte geschuldet. Dass der Beschwerdeführer diesen Betrag rechtzeitig aufgebracht hätte, behauptet er selbst nicht.

6.2 Das Bundesgericht hat bezüglich einer zu kurz angesetzten Zahlungsfrist festgehalten, der Mieter könne sich nicht darauf berufen, wenn feststehe, dass er auch bei korrekter Kündigungsandrohung nicht bezahlt hätte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.88/2003 vom 1. Juli 2003, E. 3, publ. in SJ 2004 I S. 27 ff.). Der zu beurteilende Fall ist analog zu entscheiden. Die Befürchtung des Beschwerdeführers, Art. 257d könnte ausgehöhlt werden, wenn es genüge, dass die gemahnte Forderung teilweise bestehe, ist unbegründet. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann das Einfordern eines zu hohen Betrages sehr wohl zur Missbräuchlichkeit der Kündigung führen (BGE 120 II 31 E. 4b S. 33 f.; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4C.35/2004 27. April 2004, E. 3.1, publ. in SJ 2004 I S. 424 ff.). Dabei ist indessen jeweils den Umständen des Einzelfalles Rechnung zu tragen. Die Tatsache allein, dass der Vermieter in der Mahnung einen zu hohen Betrag einsetzt, macht die auf Art. 257d gestützte Kündigung nicht zwingend unwirksam (vgl. Andreas Zappalà, Gültigkeit einer Kündigung nach Artikel 257d OR, wenn der vom Vermieter als ausstehend gemahnte Betrag falsch ist, Besprechung von BGE 120 II 31, in MRA 0/94 S. 30 ff., S. 32; SVIT-Kommentar, 2.

Aufl, N. 43 zu Art. 257d OR; Felix Rajower, Prozessuale Aspekte der Ausweisung von Mietern in AJP 1998 S. 797 ff., S. 807). Soweit in der Literatur für die Wirksamkeit einer Zahlungsaufforderung, die nicht zum Mietzins gehörende Kosten enthält, verlangt wird, die einzelnen Posten müssten genau spezifiziert sein, geht es um die Erkennbarkeit des zur Abwendung der Kündigung zu bezahlenden Betrages (Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., Kap. 13, Rn. 5.5 S. 202; vgl. auch Rajower, a.a.O., S. 807). In diesem Lichte ist im Einzelfall abzuklären, ob sich der Vermieter treuwidrig verhält, wenn er trotz fehlerhafter Mahnung an der Kündigung festhält. Dies kann

insbesondere der Fall sein, wenn der Mieter den Betrag, den er zu schulden glaubt, bezahlt hat, und der tatsächlich geschuldete Betrag für ihn nicht offensichtlich sein musste (vgl. BGE 120 II 31 E. 4b S. 33 f.). Dagegen verdient der Mieter, der den Vermieter weder auf den Fehler hinweist noch Anstrengungen unternimmt, den nach seinem Wissen tatsächlich vorhandenen Ausstand zu begleichen oder zumindest darlegen kann, dass er den Ausstand bei korrekter Angabe des geschuldeten Betrages begleichen hätte, keinen Schutz (zit. Urteil des Bundesgerichts 4C.88/2003, E. 3).

7.

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, der Beschwerdegegner verhalte sich missbräuchlich, da der Mietzinsrückstand nur minim gewesen sei und der Mietzins von Beginn des Mietverhältnisses an nur Ratenweise gezahlt worden sei. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann ein Mietzinsausstand von rund Fr. 14'000.-- nicht als minimal bezeichnet werden (vgl. BGE 120 II 31 E. 4b S. 33). Selbst wenn der Beschwerdeführer tatsächlich seit Beginn des Mietverhältnisses (das allerdings bis zur Kündigung noch keine zwei Jahre gedauert hatte) die Zahlungstermine nicht eingehalten haben sollte, kann er daraus nichts für sich ableiten. Es ist grundsätzlich nicht missbräuchlich, von seinem Vertragspartner zu verlangen, dass er seinen vertraglichen Pflichten nachkommt. Zwar wäre denkbar, dass die Parteien konkludent vom vertraglich Vereinbarten abweichen. Ein Verzicht des Gläubigers auf die vertraglich vereinbarten Zahlungstermine darf aber nicht leichtthin angenommen werden. Die festgestellten Umstände reichen dazu jedenfalls nicht aus. Dem Beschwerdeführer wurde eine Zahlungsfrist von 30 Tagen eingeräumt. Damit verblieb ihm Zeit, um auf die berechnete Forderung nach pünktlicher Zahlung zu reagieren. Rechtsmissbräuchliches Verhalten des

Beschwerdegegners ist nicht ersichtlich.

8.

Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer noch, dass das Kantonsgericht sein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung wegen Aussichtslosigkeit abgewiesen hat. Im Zeitpunkt des Gesuchs sei das Rechtsmittel nicht aussichtslos gewesen. Es sei willkürlich, für die Beurteilung der Prozesschancen vom Entscheidungsergebnis auszugehen.

8.1 Der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung wird in erster Linie durch das kantonale Prozessrecht geregelt, dessen Auslegung das Bundesgericht in der Beschwerde in Zivilsachen auf seine Bundesgesetzes- und Verfassungskonformität prüft (Art. 95 lit. a BGG; vgl. BGE 129 I 129 E. 2.1 S. 133 mit Hinweisen), wobei auch eine Verletzung der kantonalen verfassungsmässigen Rechte geltend gemacht werden kann (Art. 95 lit. c BGG). Unabhängig davon besteht ein solcher Anspruch unmittelbar aufgrund von Art. 29 Abs. 3 BV. Danach hat jede Person, die nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Soweit es zur Wahrung ihrer Rechte notwendig ist, hat sie ausserdem Anspruch auf einen unentgeltlichen Rechtsbeistand. Die Voraussetzungen dieses durch die Bundesverfassung garantierten Anspruchs untersucht das Bundesgericht in rechtlicher Hinsicht frei, tatsächliche Feststellungen der kantonalen Instanzen prüft es dagegen nur unter dem Gesichtswinkel von Art. 97 BGG (vgl. BGE 130 I 180 E. 2.1 S. 182 mit Hinweis). Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, die kantonalen Bestimmungen reichten über Art. 29 Abs. 3 BV hinaus. Die Beschwerde

ist daher im Lichte von Art. 29 Abs. 3 BV zu prüfen (BGE 130 I 180 E. 2.1 S. 182).

8.2 Ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege erfordert nach ständiger Praxis grundsätzlich das kumulative Vorliegen von drei Voraussetzungen, nämlich der finanziellen Bedürftigkeit des Rechtsuchenden, der Nichtaussichtslosigkeit seines Parteistandpunktes und der sachlichen Notwendigkeit der Verbeiständung (BGE 128 I 225 E. 2.5 S. 232 ff. mit Hinweisen). Ob im Einzelfall genügend Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt der Richter nach den Verhältnissen zur Zeit, in der das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gestellt wird (BGE 131 I 113 E. 3.7.3 S. 122; 129 I 129 E. 2.3.1 S. 136; 128 I 225 E. 2.5.3. S. 236, je mit Hinweisen). Könnte mit dem Entscheid darüber bis zur gerichtlichen Beweiserhebung zugewartet werden, würde dem Gesuchsteller bei erkennbar gewordenem Verlust des Prozesses die unentgeltliche Rechtspflege unzulässigerweise rückwirkend entzogen (BGE 122 I 5 E. 4a S. 7 mit Hinweisen). Nichts steht jedoch einer neuerlichen Überprüfung der Erfolgsaussichten im zweitinstanzlichen Verfahren entgegen (Bernard Corboz, *Le droit constitutionnel à l'assistance judiciaire*, SJ 2003 II S. 67 ff., S. 74). Allerdings darf die unentgeltliche Rechtspflege gegebenenfalls nicht rückwirkend, sondern nur für das zweitinstanzliche Verfahren verweigert werden (BGE 122 I 5 E. 4b S. 7; Urteil des Bundesgerichts 4P.300/2005 vom 15. Dezember 2005, E. 3.1).

8.3 Nach dem Gesagten darf für die Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung nicht auf den Ausgang des Verfahrens abgestellt werden. Wird das Rechtsmittel indessen ausschliesslich mit Noven begründet, spielt deren Zulässigkeit eine massgebliche Rolle für die Beurteilung der

Prozessaussichten. Unter diesem Gesichtspunkt ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Kantonsgericht eine summarische Beurteilung der Zulässigkeit und Entscheiderheblichkeit der Noven vornahm und gestützt darauf die unentgeltliche Prozessführung verweigerte.

9.

Damit erweist sich die Beschwerde in Zivilsachen gegen das Urteil des Kantonsgerichts als unbegründet. Mit Bezug auf die ebenfalls angefochtene Verfügung vom 6. Juli 2006 steht die Beschwerde in Zivilsachen nicht offen, da die angefochtene Verfügung sich nicht auf den Inhalt des Endentscheides auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG), weshalb nicht darauf einzutreten ist. Dass auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gegen das Urteil ebenfalls nicht einzutreten ist, wurde bereits dargelegt (E. 2.4.2 hiavor). Mit Bezug auf die angefochtene Verfügung zeigt der Beschwerdeführer nicht auf und ist nicht ersichtlich, welches rechtlich geschützte Interesse er an der Überprüfung der Verfügung haben könnte (Art. 115 lit. b BGG), nachdem sich das angefochtene Urteil als zutreffend erwiesen hat, und die Angelegenheit materiell entschieden ist. Damit ist auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde insgesamt nicht einzutreten, und es bleibt ohne Belang, dass die entsprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers auch in formeller Hinsicht den Begründungsanforderungen nicht genügen.

10.

Insgesamt erweisen sich die Beschwerden als offensichtlich unbegründet und sind abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Da keine Berufungsantwort eingeholt wurde, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen und erweist sich das Gesuch um Sicherstellung derselben als gegenstandslos.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.

3.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 7'000.-- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht des Kantons Schwyz, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. Mai 2007

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: