

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 401/2021

Urteil vom 11. Februar 2022

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte
A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Linus Bruhin,
Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Ausstehende Pachtzinsen; Substanziierung,

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer,
vom 1. Juli 2021 (NG210004-O/U).

Sachverhalt:

A.
Gegenstand der vorliegenden Streitigkeit bilden Forderungen, die A. _____ (Verpächter, Beschwerdeführer) gegen B. _____ (Pächter, Beschwerdegegner) gestützt auf einen Pachtvertrag vom 2. Oktober 2015 geltend macht. Neben dem Pächter haben drei weitere Personen den Pachtvertrag als Solidarschuldner unterschrieben, welche in der Folge (anders als der Pächter selbst) im Wohnhaus auf dem verpachteten Grundstück wohnten. Der Pachtzins betrug Fr. 2'000.– pro Monat. Die Betriebskosten waren vom Pächter zu tragen. Als Vertragsbeginn wurde im Pachtvertrag der 15. Oktober 2015 angegeben. Nach Ansicht des Verpächters endete das Pachtverhältnis zufolge Kündigung durch den Pächter per 31. Oktober 2019. Der Verpächter verlangt vom Pächter Fr. 38'928.– im Wesentlichen für nicht bezahlte Pachtzinse. Zudem fordert er einen Betrag von Fr. 6'000.– als Schadenersatz wegen angeblicher Weiterbenützung der Pachtsache in den Monaten November 2019 bis Januar 2020 nach Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Pachtvertrag ist diesbezüglich vorgesehen, dass der Verpächter vom Pächter bei nicht rechtzeitiger Räumung der Pachtsache Schadenersatz in Höhe von 1/12 der Jahrespacht (also Fr. 2'000.–) pro angefangenen Kalendermonat verlangen kann.

B.

B.a. Mit Klage vom 5. Mai 2020 beantragte der Verpächter beim Mietgericht des Bezirksgerichts Horgen, der Pächter sei kostenfällig zu verpflichten, ihm Fr. 38'928.– nebst Zins sowie Fr. 6'000.– zu bezahlen. Weiter

sei der in der Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamtes U. _____ erhobene Rechtsvorschlag zu beseitigen. Der Pächter beantragte widerklageweise, der Verpächter sei zu verpflichten, die Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamtes U. _____ zurückzuziehen bzw. löschen zu lassen. Weiter beantragte er, der Verpächter sei zu verpflichten, an die "Mieter" Fr. 5'572.– nebst Zins zu bezahlen.

Mit Urteil vom 14. Januar 2021 wies das Mietgericht die Klage bezüglich der geltend gemachten Pachtzinsausstände von Fr. 38'928.– mangels rechtsgenügender Substanziierung und bezüglich des Schadenersatzes von Fr. 6'000.– mangels Behauptung bzw. näherer Spezifizierung einer Anspruchsvoraussetzung ab. Die vom Pächter widerklageweise gestellten Anträge bezüglich Schadenersatz, Genugtuung und Löschung des Betreuungsgistereintrages wies das Mietgericht mangels Begründung bzw. Bezifferung ebenfalls ab.

B.b. Eine dagegen gerichtete Berufung des Verpächters hiess das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss und Urteil vom 1. Juli 2021 teilweise gut. Es hob das Urteil des Mietgerichts im Umfang von Fr. 26'000.– (nebst Zinsen auf dem Betrag von Fr. 20'000.–) auf und wies die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung an das Mietgericht zurück. Im Mehrbetrag von Fr. 18'928.– wies es die Berufung ab und bestätigte das Urteil des Mietgerichts. Auf die Anschlussberufung des Pächters trat es nicht ein.

Es erwog, die Rüge des Verpächters - das erstinstanzliche Urteil sei von einer am Verfahren nicht beteiligten und für das Mietgericht nicht konstituierten Person unterzeichnet worden, weshalb es bereits aus formellen Gründen aufzuheben sei - erweise sich als unberechtigt. Die Behauptungen des Verpächters bezüglich des geltend gemachten Pachtzinsausstandes von Fr. 38'928.– sei entgegen des Mietgerichts nur im Umfang von Fr. 18'928.– als unsubstanziert zu qualifizieren; im Betrag von Fr. 20'000.– sei er seiner Substanziierungslast ausreichend nachgekommen, weshalb diesbezüglich eine materielle Prüfung zu erfolgen habe.

Hinsichtlich des geltend gemachten Schadenersatzes von Fr. 6'000.– erwog es, aus der Behauptung, der Pächter habe weder die Pachtsache noch die Schlüssel zurückgegeben, dürfe in einem ersten Schritt ohne Weiteres gefolgert werden, eine wertmässig unveränderte Nutzung sei auch weiterhin möglich gewesen. Weitere Konkretisierungen bzw. eine genaue Umschreibung der nachvertraglichen Nutzung wären nur dann erforderlich gewesen, wenn der Pächter die Möglichkeit der wertmässig unveränderten Nutzung bestritten hätte. Das Mietgericht werde die Frage zu prüfen haben, ob von Seiten des Pächters ein nachvertragliches Vorenthalten der Pachtsache vorgelegen habe, was die Grundvoraussetzung für eine Pauschalisierung der Entschädigung wegen nachvertraglicher Nutzung darstelle.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 30. August 2021 beantragt der Verpächter, das erstinstanzliche Urteil sei nichtig zu erklären und seine Klage vom 5. Mai 2020 vollständig gutzuheissen, eventualiter sei die Angelegenheit zur neuen Entscheidung an die Erstinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei die Dispositiv-Ziffer 1 Abs. 2 des Urteils des Obergerichts aufzuheben und die Berufung im Mehrbetrag von Fr. 18'928.– (zzgl. Zinsen) gutzuheissen, subsubeventualiter sei die Sache an das Obergericht zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner beantragt sinngemäss, die Beschwerde abzuweisen. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist dabei, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 115 E. 2, 86 E. 2).

1.2. Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 140 V 136 E. 1.1; 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1). Die unrichtige Anwendung kantonalen Rechts als solche bildet nicht Beschwerdegrund. Das Bundesgericht kann nur prüfen, ob der angefochtene Entscheid auf willkürlicher Gesetzesanwendung beruht oder ob das Gesetz oder seine Anwendung auf andere Weise gegen übergeordnetes Recht verstösst (vgl. BGE 138 I 225 E. 3.1; 137 V 57 E. 1.3; 133 II 249 E. 1.2.1), was in der Beschwerde ausdrücklich zu rügen ist.

2.

2.1. 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 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; 135 III 397 E. 1.5). 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 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 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). 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).

2.2. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde unter dem Titel "Sachverhalt und Prozessgeschichte" den Sachverhalt aus seiner Sicht schildert, ohne den obigen Ausführungen zu genügen, ist darauf nicht einzutreten. So fehlt es namentlich an präzisen Hinweisen auf die vorinstanzlichen Rechtsschriften. Der Beschwerdeführer beschränkt sich über weite Strecken darauf, pauschal auf Klagebeilagen zu verweisen, das genügt nicht. Massgebend ist der Sachverhalt, wie er von der Vorinstanz festgestellt worden ist.

3.

Umstritten ist, ob das erstinstanzliche Urteil mangels rechtsgültiger Unterzeichnung nichtig ist.

3.1. Fehlerhafte Entscheide sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab die funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der verfügenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht (BGE 145 III 436 E. 4; 144 IV 362 E. 1.4.3; 138 II 501 E. 3.1).

Gemäss Art. 238 lit. h ZPO enthält ein Entscheid die Unterschrift des Gerichts. Die Organisation der (Zivil-) Gerichte und der Schlichtungsbehörden ist Sache der Kantone, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 3 ZPO). Das kantonale Recht legt in diesem Sinne namentlich fest, wer einen Entscheid zu unterzeichnen hat (Urteile 4A 404/2020 vom 17. September 2020 E. 3; 4A 184/2017 vom 16. Mai 2017 E. 2; 4A 615/2013 vom 4. April 2014 E. 4 mit Hinweis). Es kann vorsehen, dass nur der Gerichtsschreiber bzw. die Gerichtsschreiberin unterzeichnet (zit. Urteile 4A 404/2020 E. 3; 4A 184/2017 E. 2; Urteil 2C 72/2016 vom 3. Juni 2016 E. 5.5.1 mit Hinweis).

Nach § 136 des zürcherischen Gesetzes vom 10. Mai 2010 über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG ZH; LS 211.1) unterzeichnen Endentscheide in der Sache im ordentlichen und vereinfachten Verfahren ein Mitglied des Gerichts und die Gerichtsschreiberin oder der Gerichtsschreiber (Satz 1). Andere Entscheide unterzeichnet ein Mitglied des Gerichts oder die Gerichtsschreiberin oder der Gerichtsschreiber (Satz 2).

3.2. Die Vorinstanz erwog, als mitwirkende Personen seien im erstinstanzlichen Urteil im Rubrum die Mietgerichtspräsidentin L. Stünzi, die Beisitzerin M. Vogel Jost, der Beisitzer R. Schärer sowie die Gerichtsschreiberin C. Bergianti aufgeführt. Unterzeichnet worden sei das Urteil einerseits von C. Bergianti und andererseits anstelle der Mietgerichtspräsidentin "i.V." von einer Drittperson. Die betreffende Unterschrift sei für sich allein betrachtet jedoch kaum entzifferbar. Auf Nachfrage habe die Gerichtsschreiberin C. Bergianti mitgeteilt, die Unterschrift stamme von Bezirksrichterin M. Bättig Signer, Vorsitzende der II. Abteilung des Bezirksgerichts Horgen.

Gemäss Beschluss des Bezirksgerichts Horgen vom 2. November 2020 betreffend Neukonstituierung per 3. November 2020 (nachfolgend: Beschluss Neukonstituierung) amte Bezirksrichterin M. Bättig Signer als Vorsitzende der II. Abteilung. Für das Mietgericht sei bezüglich ihrer Person zwar keine explizite Konstituierung erfolgt. Der betreffende Beschluss enthalte aber eine allgemeine Stellvertretungsregelung, wonach alle Richterinnen und Richter ausserhalb ihres festen Pensums in ausgewählten Fällen auf den Abteilungen unter anderem als Vorsitzende des Mietgerichts eingesetzt werden könnten. Diese Stellvertretungsbefugnis zur richterlichen Mitwirkung ausserhalb der eigenen Konstituierung umfasse nach dem Prinzip "ad maiore minus" ohne Weiteres auch die Berechtigung, in begründeten Fällen Entscheide "i.V." zu unterzeichnen.

C. Bergianti habe sich auch zum Grund geäussert, weshalb "i.V." unterzeichnet worden sei: Die Mietgerichtspräsidentin sei in der Woche, in der das Urteil zur Unterzeichnung bereit gelegen habe, coronabedingt im Homeoffice gewesen. Die Beisitzer seien ebenfalls nicht vor Ort gewesen. In Rücksprache mit der Mietgerichtspräsidentin sei das Urteil deshalb "i.V." unterzeichnet worden, um weitere Verzögerungen zu vermeiden. Das Urteil sei somit zulässigerweise von einer vertretungsberechtigten Richterin wegen Abwesenheit der mitwirkenden Richterin aus Gründen des Beschleunigungsgebots "i.V." unterzeichnet worden. Als selbstverständlich erscheine aber immerhin, dass für die Parteien erkennbar sein sollte, wer für den Entscheid verantwortlich gezeichnet habe. Ansonsten fehle es den Parteien an der rechtsstaatlichen Überprüfungsmöglichkeit, ob eine zur Unterzeichnung berechtigte Person unterschrieben habe. Eine leserliche "i.V." Unterschrift bzw. die Erkennbarkeit der unterzeichneten Person stelle aber dennoch kein Gültigkeitserfordernis dar, wenn der Entscheid aus zureichenden Gründen von einer vertretungsberechtigten Person unterzeichnet worden sei. Die geforderte Überprüfungsmöglichkeit könne dadurch gewährleistet werden, dass das Gericht auf entsprechende Nachfrage hin schriftlich oder mündlich Auskunft bezüglich der unterzeichnenden Person erteile.

3.3. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, da M. Bättig Signer kein gewähltes Mitglied des Mietgerichts und dafür auch nicht konstituiert sei, sei ihre Unterschrift unzulässig und könne zudem den Anschein erwecken, dass sie anstelle von L. Stünzi an der Urteilsberatung teilgenommen haben könnte. M. Bättig Signer könne weder die formelle Richtigkeit der Ausfertigung noch deren Übereinstimmung mit dem vom Mietgericht gefassten Entscheid bestätigen. Ebenso wenig könne sie in authentischer Weise die Mitwirkung von L. Stünzi bezeugen, da sie an der Urteilsberatung nicht teilgenommen habe. Weiter beanstandet er die Verfassungsmässigkeit des Beschlusses Neukonstituierung.

3.3.1. Da es sich beim erstinstanzlichen Entscheid um ein Endurteil in der Sache handelte, war dieser durch ein Mitglied des Gerichts und die Gerichtsschreiberin oder den Gerichtsschreiber zu unterzeichnen (§ 136 GOG ZH). Dass die Gerichtsschreiberin den erstinstanzlichen Entscheid unterzeichnet hat, ist unbestritten. Strittig ist, ob auch ein Mitglied des Gerichts unterzeichnet hat, wie dies das kantonale Recht verlangt. Die Vorinstanz bejaht dies aufgrund der Stellvertretungsbefugnis im Beschluss Neukonstituierung. Sie folgert, diese umfasse nach dem Prinzip "ad maiore minus" ohne Weiteres auch die Berechtigung, in begründeten Fällen Entscheide "i.V." zu unterzeichnen (vgl. hiervor E. 3.2). Die Stellvertretungsregel, auf die sich die Vorinstanz beruft, lautet folgendermassen:

" Allgemeine Stellvertretung:

Alle Richter/innen können ausserhalb ihres festen Pensums in ausgewählten Fällen auf den Abteilungen (als Vorsitzende oder als Mitglieder) oder als Einzelrichter/innen sowie als Vorsitzende des Mietgerichts und Arbeitsgerichts eingesetzt werden."

Dem Beschwerdeführer ist insofern beizupflichten, als M. Bättig Signer die schriftliche Ausfertigung des Ur-

teils des Mietgerichts nicht für L. Stünzi unterzeichnen konnte. Die Allgemeine Stellvertretungsregel im Beschluss Neukonstituierung ist so zu verstehen, dass M. Bättig Signer für einen bestimmten Fall als Vorsitzende des Mietgerichts hätte eingesetzt werden können. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass M. Bättig Signer, die nicht Mitglied des Mietgerichts ist, ein Urteil des Mietgerichts "i.V." unterzeichnen konnte, an dem sie unbestrittenermassen nicht mitgewirkt hat. Die von der Vorinstanz zitierten Entscheide (Urteile 1B 503/2012 vom 25. Januar 2013 E. 6.2; 2A.621/2005 vom 30. Januar 2006 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 132 II 161), wonach die schriftliche Ausfertigung eines Urteils nach der formellen Entscheidfindung ausnahmsweise "i.V." unterzeichnet werden könne, betreffen im Übrigen eine Verhinderung des Gerichtsschreibers. Überzeugt die vorinstanzliche "ad maiore minus"-Schlussfolgerung nicht, muss nicht auf die Rügen eingegangen werden, mit denen der Beschwerdeführer die Verfassungsmässigkeit des Beschlusses Neukonstituierung bzw. der Allgemeinen Stellvertretungsregelung in Frage stellt. Das erstinstanzliche Urteil ist jedenfalls nicht gemäss den kantonalen Anforderungen unterzeichnet, da es an einer Unterzeichnung durch ein Mitglied des Gerichts fehlt.

3.3.2. Entscheidend ist aber, ob die Vorinstanz aufgrund dessen davon hätte ausgehen müssen, das erstinstanzliche Urteil sei nichtig.

Bei einem Endentscheid in der Sache nach § 136 Satz 1 GOG ZH stellt die Unterschrift eines Mitglieds des Gerichts, namentlich im Interesse der Rechtssicherheit, ein Gültigkeitserfordernis dar (Urteile 9C 511/2014 vom 26. September 2014 E. 3.3; 4A 20/2011 vom 11. April 2011 E. 6; HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010, 2. Aufl. 2017, N. 9 zu § 136 GOG ZH). Mit der handschriftlichen Unterzeichnung wird die formelle Richtigkeit der Ausfertigung und deren Übereinstimmung mit dem vom Gericht gefassten Entscheid bestätigt (Urteil 1B 608/2011 vom 10. August 2011 E. 2.3 mit Hinweis auf BGE 131 V 483 E. 2.3.3). Ein diesbezüglicher Mangel kann zur Nichtigkeit des Entscheids führen (zit. Urteil 9C 511/2014 E. 3.3). Diese von Amtes wegen zu beachtende Rechtsfolge (BGE 133 II 366 E. 3.1 und 3.2 mit Hinweis) tritt namentlich ein, wenn die fehlende Unterschrift eines am Entscheid beteiligten Mitglieds des Gerichts dessen Praxis entspricht, sodass von einer bewussten Umgehung der gesetzlichen Formvorschriften auszugehen ist (zit. Urteil 9C 511/2014 E. 3.3; vgl. Urteil C 30/06 vom 8. Januar 2007 E. 2.2; HAUSER/SCHWERI/LIEBER, a.a.O., N. 9 zu § 136 GOG ZH).

Die Annahme der Nichtigkeit setzt einen besonders schweren Mangel voraus (vgl. hiervor E. 3.1). Dies ist in der vorliegenden Konstellation zu verneinen. Erstens ist festzuhalten, dass zumindest die Gerichtsschreiberin das erstinstanzliche Urteil unterzeichnet hat. Die mit Art. 238 lit. h ZPO und § 136 GOG ZH verfolgten Ziele waren damit (zumindest teilweise) erreicht. Denn auch die Gerichtsschreiberin konnte die formelle Richtigkeit der Ausfertigung sowie die Übereinstimmung mit dem vom Mietgericht gefassten Entscheid bestätigen. So verstösst denn auch eine kantonale Regelung, wonach Entscheide nur vom Gerichtsschreiber zu unterzeichnen sind, nicht gegen die ZPO (vgl. hiervor E. 3.1). Dass entgegen den kantonalen Bestimmungen nicht auch noch ein Mitglied des Gerichts unterzeichnet hat, vermag im vorliegenden Fall keine Nichtigkeit des erstinstanzlichen Urteils zu begründen, da insbesondere nicht von einer bewussten Umgehung der kantonalen Vorschriften betreffend die Unterzeichnung von Urteilen auszugehen ist. Entgegen dem Beschwerdeführer kann die "i.V." Unterzeichnung durch M. Bättig Signer auch nicht den Eindruck erwecken, dass diese anstelle von L. Stünzi an der Urteilsberatung teilgenommen haben könnte, solange M. Bättig Signer nicht im Rubrum des erstinstanzlichen Entscheids aufgeführt ist. Der Beschwerdeführer scheint diesbezüglich weiter zu verkennen, dass die Unterzeichnung des Entscheids vom Anspruch auf richtige Besetzung des Gerichts im Sinne von Art. 30 Abs. 1 BV bzw. Art. 6 Ziff. 1 EMRK zu unterscheiden ist (vgl. zit. Urteil 2A.621/2005 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 132 II 161).

3.3.3. Im Übrigen findet die Berufung einer Partei auf die fehlende Unterzeichnung eines Entscheids ihre Schranke im Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 52 ZPO). Ist ein zugestellter Entscheid nicht ordnungsgemäss unterzeichnet, so muss die betreffende Partei unverzüglich bei der Gerichtskanzlei die Behebung des Mangels beantragen; sie kann nicht später (z.B. nach Ablauf der Rechtsmittelfrist) darauf zurückkommen (vgl. zit. Urteil 9C 511/2014 E. 3.3 mit Hinweisen). Vorliegend kann offenbleiben, inwieweit der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer entsprechende Schritte unternommen hat bzw. ob er sich damit begnügen konnte, den aus seiner Sicht die Nichtigkeit des erstinstanzlichen Entscheids begründenden Mangel erst in der Berufung

geltend zu machen.

3.3.4. Schliesslich würde sich - entgegen dem Beschwerdeführer - eine allfällige Nichtigkeit auf das gesamte erstinstanzliche Urteil erstrecken, was sich aber folgerichtig auch auf das gesamte vorinstanzliche Urteil und den Beschluss auswirken müsste, würde es doch diesbezüglich an einem (gültigen) erstinstanzlichen Entscheid fehlen.

4.

Strittig ist weiter, ob der Beschwerdeführer - entgegen der Vorinstanz - auch den restlichen Teil des geltend gemachten Pachtzinsausstandes von Fr. 18'928.- hinreichend substantziiert hat.

4.1. Die Vorinstanz hielt fest, vor der Erstinstanz habe der Beschwerdeführer ausgeführt, er habe jährlich eine Abrechnung über die offenen Pachtzinsen und die von ihm vorerst überwiesenen Zahlungen für Betriebskosten sowie die eingegangenen Zahlungen seitens des Pächters oder dessen Untermieters erstellt. Per Juli 2018 sei ein Saldo von Fr. 17'858.44 offen gewesen. Die Abrechnung vom 10. Januar 2019 (per 31. Dezember 2018) gehe von diesem offenen Saldo aus, zu welchem die fünf Monate von August 2018 bis Dezember 2019, d.h. Fr. 10'000.-, sowie Fr. 169.90 für die SEVO-Gebühren bezüglich Abwasser der Gemeinde hinzugekommen seien. Diesem Saldo von Fr. 28'028.34 seien diverse Zahlungseingänge von zusammen Fr. 9'100.- gegenüber gestanden, was per Ende 2018 eine offene Restschuld von Fr. 18'928.34 (gerundet Fr. 18'928.-) ergeben habe. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist von Ende Oktober 2019 seien zudem 10 Monate bzw. Fr. 20'000.- hinzugekommen, was die Forderung von (leicht abgerundet) Fr. 38'298.- ergebe.

Die Vorinstanz erwog, bezüglich des Saldos von Fr. 17'858.44 fehle es in den Rechtsschriften durchwegs an Ausführungen, wie sich dieser Betrag zusammensetze. Hinsichtlich der per Ende 2018 geltend gemachten Restschuld von Fr. 18'928.- habe der Beschwerdeführer in seiner Klage zwar explizit aufgeführt, welche zu addierenden bzw. subtrahierenden Gesamtbeträge, ausgehend vom vorangegangenen Saldo, zu diesem neuen Betrag führten. Nach wie vor fehle aber auch hier eine Aufschlüsselung, welche Monatszinse in welchem Umfang noch nicht getilgt sein sollen und in welchem Umfang dieser Ausstand allenfalls auch noch nicht getilgte Forderungen für vorausbezahlte Betriebskosten betreffe. Eine nachvollziehbare Auflistung der einzelnen Teilbeträge wäre aber zwingend erforderlich gewesen, um der Substanziierungslast nachzukommen. Es reiche nicht aus, einfach neu aufgelaufene Beträge bzw. Positionen in der Klage explizit zu erwähnen, ohne dabei auch auszuführen, welche Monatszinse noch ausstehend seien. Selbst wenn man davon ausginge, es handle sich bei der angegebenen Zeitspanne von August 2018 bis Dezember 2019 um einen Verschieb und gemeint sei die Zeitspanne von August 2018 bis Dezember 2018, sei die Zusammensetzung des ausstehenden Betrags nicht nachvollziehbar. Betreffend die Saldi per 6. Juli 2018 und per Ende 2018 fehle es an der notwendigen Substanziierung in den Rechtsschriften.

Hinsichtlich offener Monatszinse sei in der Klage auch kein Verweis auf die eingereichten Abrechnungen erfolgt. Es wäre aber auch kein Grund ersichtlich, weshalb eine entsprechende Monatsauflistung nicht in der Rechtsschrift selbst hätte erfolgen können. Die eingereichten handschriftlichen Abrechnungen würden jedoch ohnehin den notwendigen Substanziierungsgrad nicht erreichen. Von Juni 2017 bis Dezember 2018 würden dort zwar diverse Zahlungseingänge aufgeführt. Es fänden sich aber keine Ausführungen dazu, für welche Monate in welchem Umfang die Ausstände von Fr. 17'858.44 per 6. Juli 2018 und von Fr. 18'928.34 per Ende 2018 genau geltend gemacht würden.

Anders verhalte es sich bezüglich der für das Jahr 2019 in der Klage explizit geltend gemachten Pachtzinsen von Fr. 20'000.- (Monate Januar bis Oktober 2019). An diese zehn Pachtzinse von Fr. 2'000.- sei keine Tilgung angerechnet worden. Sie würden als offene Ausstände geltend gemacht. Dem Beschwerdegegner sei hier klar, für welche Monate welche Ausstände geltend gemacht würden.

4.2.

4.2.1. Nach dem Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO) haben die Parteien diejenigen Tatsachen zu behaupten, auf die sie ihre Ansprüche stützen, sowie die dazugehörenden Beweismittel anzugeben (BGE 144 III 519 E. 5.1). Welche Tatsachen zu behaupten sind, hängt vom Tatbestand der Norm ab, auf welche der geltend gemachte Anspruch abgestützt wird. Die Parteien haben alle Tatbestandselemente der materiellrechtlichen

Normen zu behaupten, die den von ihnen angekehrten Anspruch begründen (Urteil 4A 210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2 mit Hinweisen).

Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (BGE 136 III 322 E. 3.4.2; Urteile 4A 604/2020 vom 18. Mai 2021 E. 4.1.1; 4A 601/2020 vom 11. Mai 2021 E. 4.1; 4A 496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.1). Immerhin muss die Tatsachenbehauptung so konkret formuliert sein, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 136 III 322 E. 3.4.2; Urteil 5A 780/2019, 5A 842/2019 vom 31. August 2020 E. 7.4; je mit Hinweis). Behauptungen sind hinreichend, wenn sie unter der Annahme, sie seien bewiesen, einen Sachverhalt ergeben, den das Gericht den entsprechenden Gesetznormen zuordnen und gestützt darauf die Forderung zusprechen kann (BGE 132 III 186 E. 8.2 mit Literaturhinweis). Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angekehrte Rechtsfolge zulässt (zit. Urteile 4A 604/2020 E. 4.1.2; 4A 601/2020 E. 4.1; 4A 496/2019 E. 4.1; vgl. auch BGE 127 III 365 E. 2b). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1; 127 III 365 E. 2b mit Hinweisen; zit. Urteil 4A 604/2020 E. 4.1.2).

4.2.2. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO). Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substanziierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet. Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substantiierte Bestreitung. Diese sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substanziierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (BGE 141 III 433 E. 2.6 mit Hinweisen). Eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substantiieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat.

Dagegen ist die beweisbefreite Partei grundsätzlich nicht gehalten, darzutun, weshalb eine bestrittene Behauptung unrichtig sei (vgl. BGE 117 II 113 E. 2; Urteil 4A 350/2020 vom 12. März 2021 E. 6.2.1 mit Literaturhinweisen). Die Obliegenheit, substantiiert zu bestreiten, bedeutet mithin nicht, dass Positionen, zu denen die beweisbefreite Partei keine konkreten Einwände erheben konnte, als akzeptiert zu gelten hätten. Dies würde auf eine Umkehr der Behauptungs- und Beweislast herauslaufen. (zum Ganzen: zit. Urteil 4A 350/2020 E. 6.2.1 mit Hinweisen).

4.3. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Behauptungs- und Substanziierungslast im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen.

4.3.1. Der blosser pauschaler Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht (zit. Urteil 4A 496/2019 E. 4.3.1 mit Hinweisen; Urteile 4A 281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5; 4A 264/2015 vom 10. August 2015 E. 4.2.2). Es geht darum, dass nicht das Gericht und die Gegenpartei aus den Beilagen die Sachdarstellung zusammensuchen müssen. Es ist nicht an ihnen, Beilagen danach zu durchforsten, ob sich daraus etwas zu Gunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt (vgl. zit. Urteil 4A 281/2017 E. 5; Urteil 4A 195 und 4A 197/2014 vom 27. November 2014 E. 7.3.3 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 140 III 602; vgl. zum Ganzen auch Urteil 4A 443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.1).

4.3.2. Das bedeutet nicht, dass es nicht ausnahmsweise zulässig sein kann, seinen Substanziierungsobliegenheiten durch Verweis auf eine Beilage nachzukommen. Werden Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in einer Rechtsschrift behauptet (BGE 136 III 322 E. 3.4.2) und wird für Einzelheiten auf eine Beila-

ge verwiesen, ist vielmehr zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt, oder ob der Verweis ungenügend ist, weil die nötigen Informationen in den Beilagen nicht eindeutig und vollständig enthalten sind oder aber daraus zusammengesucht werden müssten. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Es muss auch ein problemloser Zugriff darauf gewährleistet sein, und es darf kein Interpretationsspielraum entstehen. Der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift muss spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennen und aus dem Verweis muss selbst klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist und genau die verlangten

(beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen enthält. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann ein Verweis nur genügen, wenn die Beilage in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird (vgl. Urteil 4A 164/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 3.3; zit. Urteil 4A 264/2015 E. 4.2.2), dass die Informationen ohne Weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen (zit. Urteil 4A 281/2017 E. 5 und zum Ganzen zit. Urteil 4A 443/2017 E. 2.2.2).

4.4. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe übersehen, dass der Beschwerdegegner nicht einmal die Forderung oder deren Höhe bestritten habe, sondern lediglich deren Grundlage.

Die Vorinstanz hat ihre Schlussfolgerung - der Beschwerdegegner habe die eingeklagte Forderung in Bestand und mit dem Hinweis auf die mangelnde Überprüfbarkeit der unübersichtlichen Abrechnungen auch in der Höhe hinreichend bestritten - in ihrem Urteil (dort E. 3.3) ausführlich begründet. Damit setzt sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht hinreichend (vgl. hiervor E. 1) auseinander. Die Vorinstanz erwog namentlich, der Beschwerdegegner habe in seiner Klageantwort ausgeführt, die eingereichten, unübersichtlichen, handschriftlichen Abrechnungen seien eine Zumutung für die Adressaten, sie könnten unmöglich auf ihre Richtigkeit geprüft werden (mit Verweis auf act. 8 S. 2). Weiter habe er geltend gemacht, die Forderungen von Fr. 38'928.- und Fr. 6'000.- würden bestritten, da sie keine genügende sachliche, materielle und formale Grundlage hätten. An anderer Stelle in der betreffenden Klageantwort habe er geltend gemacht, die Forderung sei, wie bereits ausführlich dargestellt, unbegründet und nicht gerechtfertigt und werde damit bestritten (act. 8 S. 22).

Aus den von der Vorinstanz zitierten Stellen ergibt sich, dass der Beschwerdegegner die handschriftlichen Abrechnungen bestritten hat, mit der Begründung, er könne diese nicht nachvollziehen. Damit durfte die Vorinstanz ohne Verletzung von Bundesrecht davon ausgehen, der Beschwerdegegner habe die geltend gemachte Forderung auch der Höhe nach hinreichend bestritten. Der Einwand des Beschwerdeführers, der Beschwerdegegner habe lediglich die Grundlage der Forderung bestritten, ist daher unbegründet. Dass der Beschwerdegegner weiter unter anderem auch seine Pächter- bzw. Mietereigenschaft bestritten hat, ändert daran nichts. Aus der Bestreitung des Beschwerdegegners war für den Beschwerdeführer erkennbar, dass er auch weiter zu substantiieren hatte, wie sich die von ihm geltend gemachten Forderungen zusammensetzen. Der Beschwerdeführer verkennt im Übrigen ohnehin, dass die Obliegenheit substantiiert zu bestreiten, nicht bedeutet, dass Positionen, zu denen der Beschwerdegegner keine konkreten (inhaltlichen) Einwände erheben konnte, als akzeptiert zu gelten hätten (vgl. hiervor E. 4.2.2).

4.5. Der Beschwerdeführer macht geltend, die grundlegende Beweisregel von Art. 8 ZGB besage, dass derjenige den Bestand einer Forderung zu beweisen habe, der sie stelle. Im Umkehrschluss sei allerdings eine Forderung, die gar nicht gestellt werde, auch nicht zu beweisen. Er habe folglich nicht darzulegen, was er vom Beschwerdegegner nicht bzw. nicht mehr fordere. Dieser Umstand bleibe durch die Vorinstanz unberücksichtigt, womit diese seinen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) sowie Art. 8 ZGB verletze und in Willkür (Art. 9 BV) verfalle.

Dieser Einwand ist unbegründet. Die Vorinstanz hat vom Beschwerdeführer zu Recht verlangt, dass er den geforderten Betrag von insgesamt Fr. 38'928.- (davon Fr. 18'928.- unter Anrechnung von Tilgungen) hinreichend substantiiert. Daran ändert der Einwand des Beschwerdeführers nichts, dass der Beschwerdegegner ihm Fr. 97'000.- (Pachtzinse für die gesamte Laufzeit von 4,5 Jahren) schulde, welchen Betrag er aber (aufgrund der Anrechnung von Zahlungen) nicht mehr geltend mache. Der Beschwerdeführer war nicht davon dispensiert, die von ihm geltend gemachte Forderung von Fr. 38'928.- hinreichend zu substantiieren. Nichts anderes hat die Vorinstanz von ihm verlangt. Wenn der Beschwerdeführer per Ende 2018 unter Anrechnung von Tilgungen

Ausstände von Fr. 18'928.– geltend macht, hat er substantiiert darzulegen, für welche Monate in welchem Umfang die Ausstände genau geltend gemacht werden. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, ist darzulegen, wie sich der von der klagenden Partei als Ausstand geltend gemachte Betrag genau zusammensetzt. Die beklagte Partei kann sich nur dann adäquat gegen die Klage zur Wehr setzen, wenn die klagende Partei in ihrer Rechtschrift genau aufführt, für welche Monate in welchem Umfang noch Ausstände geltend gemacht werden.

4.6. Der Beschwerdeführer macht geltend, entgegen der Vorinstanz habe er nicht übersehen, dass der eingeklagte Forderungsbetrag auf "Franken und Rappen genau" nachvollziehbar zu behaupten bzw. substantiieren sei. Er habe die ausstehenden Pachtzinsen bereits in der Klage wie auch in der Berufung beziffert und schlüssig und substantiiert dargelegt.

Per 6. Juli 2018 (erste Zwischenabrechnung) sei eine Restschuld des Beschwerdegegners von Fr. 17'585.44 [recte: Fr. 17'858.44] offen gewesen. Er habe diesbezüglich eine nachvollziehbare handschriftliche Abrechnung ins Recht gelegt, welche in den jeweiligen Rechtsschriften detailliert erläutert worden sei (Verweis auf Klage S. 3 Ziff. 3 f.; Berufung S. 11 f. Ziff. 3). Gemäss der handschriftlichen Abrechnung per 6. Juli 2018 bestehe per 1. September 2017 ein offener Betrag von Fr. 13'390.80. Hinzu kämen Pachtzinsen für 10 Monate im Betrag von Fr. 2'000.– (insgesamt Fr. 20'000.–). Um Betreibungen zu vermeiden, habe er die "Feuerversicherung 2018 GVZ" von Fr. 280.70 und "Abfall 2018" in der Höhe von Fr. 198.90 bezahlt. Zudem bestehe noch eine Restschuld betreffend "Wasser/Abwasser 2017" in der Höhe von Fr. 84.70. Dies ergebe eine offene Forderung von Fr. 33'955.10. Von dieser Forderung habe er Leistungen des Beschwerdegegners bzw. der Solidarschuldner von insgesamt Fr. 16'096.66 in Abzug gebracht. Die Restschuld per 6. Juli 2018 betrage folglich Fr. 17'858.44. Dieser Betrag sei in die Zwischenabrechnung übernommen worden. Darüber hinaus weise die Abrechnung weitere offene Pachtzinsen für 5 Monate aus (August 2018 - Dezember 2018), gesamthaft Fr. 10'000.–. Hinzu komme eine weitere Forderung der Siedlungsentwässerung (2018) in der Höhe von Fr. 169.90. Dies ergebe eine Forderung von insgesamt Fr. 28'028.34. Von dieser Forderung habe er Zahlungen von insgesamt Fr. 9'100.– subtrahiert, was den offenen Saldo von Fr. 18'928.34 (gerundet Fr. 18'928.–) ergebe.

Die Vorinstanz hielt fest, bezüglich des per 6. Juli geltend gemachten Saldos von Fr. 17'858.44 fehle es in den Rechtsschriften durchwegs an Ausführungen dazu, wie sich dieser Betrag zusammensetze. Der Beschwerdeführer machte in der von ihm zitierten Stelle der Klage (dort S. 3 Ziff. 3) geltend, als Pachtzins hätten die Parteien monatlich zum voraus zu bezahlende Fr. 2'000.– vereinbart, wie auch der Pächter alle Betriebskosten selbst zu tragen gehabt habe. Dazu habe er jährlich eine Abrechnung über die offenen Pachtzinsen und die von ihm vorerst überwiesenen Zahlungen für Betriebskosten sowie auch die eingegangenen Zahlungen seitens des Pächters oder direkt seiner Untermieter bzw. Solidarschuldner erstellt. Per 6. Juli 2018 sei ein Saldo von Fr. 17'858.44 offen gewesen. Und die folgende Abrechnung vom 10. Januar 2019 per 31. Dezember 2018 gehe von diesem offenen Saldo von Fr. 17'858.44 aus, welcher nicht bestritten oder in Zweifel gezogen worden sei. Als Beweis offeriert der Kläger dann u.a. die Klagebeilage 6. Damit fehlt es im erstinstanzlichen Verfahren komplett an Ausführungen dazu, wie sich dieser Betrag von Fr. 17'858.44 zusammensetzt. Entsprechende (spärliche) Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren waren damit verspätet, zumal der Beschwerdeführer nicht aufzeigt, dass die Voraussetzungen von Art. 317 ZPO erfüllt wären.

Damit ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob der Beschwerdeführer seinen Substanziierungsobliegenheiten hinsichtlich des Saldos von Fr. 17'858.44 vorliegend ausnahmsweise mit Verweis auf eine Beilage (KB 6) genügend nachkommen konnte (vgl. hiervor E. 4.3.2). Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, ist vorliegend kein Grund ersichtlich, weshalb die handschriftlichen Abrechnungen nicht in die erstinstanzlichen Rechtsschriften hätten aufgenommen werden können. Dies gilt auch für die hier in Frage stehende Klagebeilage 6. Eine Übernahme in die Rechtsschriften wäre keinesfalls ein blosser Leerlauf gewesen. Im Gegenteil hätte es einer Erläuterung in den erstinstanzlichen Rechtsschriften bedurft, damit die handschriftliche Abrechnung zweifelsfrei nachvollzogen und allfällige Interpretationsspielräume hätten ausgeräumt werden können. So ist namentlich nicht klar, wie die beiden Spalten in den von der Schuld abgezogenen Leistungen zu verstehen sind. Es genügt jedenfalls nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Damit verletzt es kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz den Verweis auf die Klagebeilage 6 als ungenügend erachtet hat.

Die Vorinstanz durfte somit ohne Verletzung von Bundesrecht davon ausgehen, der geltend gemachte Saldo von Fr. 17'858.44 per 6. Juli 2018 sei nicht hinreichend substantiiert.

Vor diesem Hintergrund genügte es aber auch nicht, ausgehend von diesem Saldo, Beträge aufzulisten, welche noch offen gewesen sein sollen, und davon diverse Zahlungseingänge abzuziehen. Zwar handelt es sich bei der Ausführung "hinzu kamen die fünf Monate von August 2018 bis Dezember 2019 [recte: 2018], d.h. Fr. 10'000.–" offenkundig um einen Verschieb. Die Vorinstanz hielt denn auch fest, selbst wenn man davon ausginge, gemeint sei die Zeitspanne von August 2018 bis Dezember 2018, sei die Zusammensetzung des ausstehenden Betrags nicht nachvollziehbar. Dies trifft zu. Der Beschwerdeführer listet zwar ausgehend vom Saldo von Fr. 17'858.44 per 6. Juli 2018 geschuldete Beträge auf und zieht damit diverse Zahlungseingänge ab. Daraus erschliesst sich aber nicht - wie die Vorinstanz ohne Verletzung von Bundesrecht festhielt - wie sich der ausstehende Betrag, d.h. der geltend gemachte Saldo von Fr. 18'928.–, zusammensetzt. Es ist, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, nicht nachvollziehbar, welche Monatszinse in welchem Umfang noch nicht getilgt sein sollen und in welchem Umfang dieser geltend gemachte Ausstand allenfalls auch noch nicht getilgte Forderungen für vorausbezahlte Betriebskosten betrifft.

Die Vorinstanz durfte insgesamt ohne Verletzung von Bundesrecht davon ausgehen, die geltend gemachte Forderung von Fr. 18'928.– sei nicht hinreichend substantiiert und insoweit die Abweisung der Klage bestätigen.

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da der Beschwerdegegner im bundesgerichtlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war, womit ihm kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Februar 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Gross