

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_648/2012

Urteil vom 25. Februar 2013
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss,
nebenamtliche Bundesrichterin Fellrath Gazzini,
Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte
A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Anton Bühlmann,
Beschwerdeführer,

gegen

X. _____ AG,
vertreten durch Fürsprecher Dr. Hans B. Diriwächter,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Grundstückkauf; Gewährleistung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Solothurn, Zivilkammer,
vom 21. September 2012.

Sachverhalt:

A.
A. _____ (Beschwerdeführer) kaufte mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 29. Mai 2009 von der X. _____ AG (Beschwerdegegnerin) ein Mehrfamilienhaus in I. _____, Grundbuch I. _____ Nr. xxx, zum Preis von Fr. 7'750'000.--. Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte am 1. Juli 2009. Der Kaufvertrag beruhte auf einem Vorvertrag, den die Parteien am 7. April 2009 abgeschlossen hatten. In Ziffer 4.4 des Kaufvertrags vereinbarten die Parteien unter dem Titel "Gewährleistung" Folgendes:

"a) Das Kaufsobjekt wird im heutigen, der Kaufspartei bekannten Zustand übernommen. Jede kaufrechtliche Gewährleistungspflicht der Verkaufspartei für rechtliche und körperliche Mängel des Kaufgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben allfällige im vorliegenden Kaufvertrag enthaltene Zusicherungen der Verkaufspartei. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Verkaufspartei der Kaufspartei arglistig verschweigt. Die Kaufspartei bestätigt, dass sie Gelegenheit hatte, das Kaufsobjekt selber oder durch eine von ihr selber bestimmte Fachperson eingehend zu prüfen.

b) Die Kaufspartei [sic] übernimmt insbesondere, aber nicht ausschliesslich, keine Gewährleistung irgendwelcher Art für offene oder verdeckte Baumängel, Konstruktionsschwächen, Abnutzungserscheinungen, Alterserscheinungen, Modernisierungsbedarf sowie Nutzungseinschränkungen irgendwelcher Art, die sich aus baulichen Eigenheiten des Kaufsobjektes oder Rechtsvorschriften aller Art ergeben können. Ebenso wird keine Gewähr geleistet für die bauliche und rechtliche Möglichkeit, irgendwelcher Umbauten, Erweiterungen und Einbauten sowie für die Möglichkeit, eine Umnutzung oder einen teilweisen oder vollständigen Abbruch oder Neubau vorzunehmen und dafür eine Bewilligung zu erhalten."

Mit Schreiben vom 5. August 2009 an die Beschwerdegegnerin erhob der Beschwerdeführer Mängelrüge. Er habe festgestellt, dass das Flachdach der Einstellhalle schadhaft sei und einen massiven und umgehenden Sanierungsbedarf aufweise. Der desolate Zustand des

Einstellhallendaches sei der Beschwerdegegnerin seit längerer Zeit bekannt gewesen. Er fordere deshalb Ersatz des Minderwertes der Kaufsache. Am 18. November 2009 gelangte der Beschwerdeführer erneut an die Beschwerdegegnerin. Er habe durch einen Sachverständigen die Einstellhalle und den Zustand der Tragkonstruktion überprüfen lassen. Diese Untersuchung habe die bereits gerügten versteckten Mängel bestätigt. Er erhebe wiederum Mängelrüge und verlange, den Kaufpreis um mindestens Fr. 200'000.-- zu mindern. Die von den Parteien geführte Korrespondenz ergab keine Einigung.

B.

Am 15. September 2010 reichte der Beschwerdeführer gegen die Beschwerdegegnerin beim Richteramt Olten-Gösigen eine Forderungsklage ein. Er beantragte, den von ihm für die Liegenschaft bezahlten Kaufpreis von Fr. 7'750'000.-- wegen Mängeln um mindestens Fr. 150'000.-- - eventuell nach Ermessen des Richters angemessen - herabzusetzen. Die Beschwerdegegnerin schloss auf Abweisung der Klage und verlangte widerklageweise, der Beschwerdeführer sei zur Zahlung von Fr. 24'011.60 nebst Zins zu verpflichten. Dieser Betrag entspreche den ihr gemäss dem vereinbarten Abrechnungsmodus noch pro rata zustehenden Mietzinsen. Der Beschwerdeführer beantragte unter Hinweis auf die bereits am 7. Dezember 2009 erhobene Verrechnungseinrede, die Widerklage abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Urteil vom 1. März 2012 wies das Amtsgericht die Klage ab. In Gutheissung der Widerklage verurteilte es den Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin Fr. 24'011.60 zuzüglich Zins zu 5 % seit 15. Oktober 2009 zu bezahlen. Dagegen gelangte der Beschwerdeführer an das Obergericht des Kantons Solothurn, das seine Berufung mit Urteil vom 21. September 2012 abwies.

C.

Der Beschwerdeführer beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Obergerichts vom 21. September 2012 aufzuheben und die Klage gutzuheissen. Eventualiter sei die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz beantragen, die Beschwerde abzuweisen.

Die Parteien reichten Replik und Duplik ein.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Obergerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG). Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer hinlänglichen Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1 Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). 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 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444).

2.2 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). 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 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. BGE 136 II 508 E. 1.2; 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1, 462 E. 2.4). Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile 4A_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539; 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III

570). Überdies ist in der Beschwerde darzutun, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 134 II 124 E. 4.1; 132 III 209 E. 2.1; 131 I 57 E. 2, 467 E. 3.1). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn vom Sachrichter gezogene Schlüsse nicht mit der Darstellung des Beschwerdeführers übereinstimmen, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1; 129 I 8 E. 2.1; 116 Ia 85 E. 2b). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Sachgericht offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche grundlos ausser Acht lässt (vgl. BGE 129 I 8 E. 2.1; 120 Ia 31 E. 4b). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2; 130 I 258 E. 1.3).

Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 116 Ia 85 E. 2b).

3.

Die Gewährleistungsregeln nach Art. 197 ff. OR sind auch auf den Grundstückskauf anwendbar (Art. 221 OR; BGE 131 III 145 E. 3). Ein Kaufgegenstand ist mangelhaft, wenn er nicht die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweist, weil ihm entweder vom Verkäufer zugesicherte oder im Hinblick auf den Wert oder die Gebrauchstauglichkeit vorausgesetzte Eigenschaften fehlen (vgl. Art. 197 Abs. 1 OR). Die Parteien können die Gewährleistungspflicht aufheben oder beschränken. Insbesondere beim Verkauf von Altbauten wird häufig jede Gewährleistung ausgeschlossen (vgl. BGE 130 III 686 E. 4.3.1 S. 691 mit Hinweisen).

Gemäss Art. 199 OR ist eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat. Ein arglistiges Verschweigen ist zu bejahen, wenn der Verkäufer den Käufer nicht über das Fehlen einer vorausgesetzten Eigenschaft der Kaufsache informiert, obwohl eine Aufklärungspflicht besteht. Eine Aufklärungspflicht kann sich aus einem Vertrags- oder Vertrauensverhältnis ergeben (vgl. 116 II 431 E. 3a S. 434; Urteil 4C.16/2005 vom 13. Juli 2005 E. 2.1). So wird insbesondere bei Vertragsverhandlungen ein Vertrauensverhältnis bejaht, das die Parteien nach Treu und Glauben verpflichtet, einander in gewissem Masse über Tatsachen zu unterrichten, die den Entscheid der Gegenpartei über den Vertragsschluss oder dessen Bedingungen beeinflussen können (BGE 106 II 346 E. 4a S. 351). In welchem Masse die Parteien einander aufzuklären haben, entscheidet sich nicht allgemein, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, namentlich von der Natur des Vertrages, der Art, wie sich die Verhandlungen abwickeln, sowie den Absichten und Kenntnissen der Beteiligten (BGE 105 II 75 E. 2a S. 80; vgl. auch 132 II 161 E. 4.1 S. 166). Keine Aufklärungspflicht

besteht, soweit der Verkäufer nach Treu und Glauben annehmen durfte, der Käufer werde den wahren Sachverhalt ohne weiteres erkennen (BGE 116 II 431 E. 3a S. 434). Dies trifft in der Regel zu, wenn der Käufer den wahren Sachverhalt bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen sollen (BGE 131 III 145 E. 8.1; 102 II 81 E. 2 S. 84; Urteil 4C.16/2005 vom 13. Juli 2005 E. 2.1). Entsprechend sieht Art. 200 Abs. 2 OR vor, dass der Verkäufer für Mängel, die der Käufer bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen, nur haftet, wenn er deren Nichtvorhandensein zugesichert hat.

4.

Die Vorinstanz gelangte in eingehender Beweiswürdigung zum Schluss, dass der Beschwerdeführer bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren Zustand der Einstellhallendecke vor Abschluss des Kaufvertrags vom 29. Mai 2009 ohne weiteres hätte feststellen können. Auch sei erkennbar gewesen, dass es sich nicht bloss um kleinere Schäden gehandelt habe. Der Beschwerdeführer habe mithin auch die Tragweite erkennen können. Die Beschwerdegegnerin habe nach dem Beweisergebnis annehmen dürfen, der Beschwerdeführer werde die Mängel bei gehöriger Aufmerksamkeit erkennen. Zusammenfassend sei dem Beschwerdeführer der Beweis, dass die Beschwerdegegnerin ihm Gewährleistungsmängel arglistig verschwiegen habe, nicht gelungen. Die Beschwerdegegnerin habe keine Aufklärungspflicht verletzt. Der Beschwerdeführer müsse sich damit die in Ziffer 4.4 des Kaufvertrags vereinbarte Freizeichnungsklausel entgegenhalten lassen, und die

Klage sei deshalb abzuweisen.

5.

Der Beschwerdeführer steht im Wesentlichen auf dem Standpunkt, dass es sich bei der Schadhaftheit der Einstellhallendecke um verdeckte Mängel gehandelt habe. Die Beschwerdegegnerin wäre seiner Ansicht nach verpflichtet gewesen, ihn darüber aufzuklären und ihn namentlich zu informieren, dass sie im Jahre 2008 eine Offerte zur Sanierung der Einstellhalle eingeholt habe. Seine Beschwerdebegründung lässt indessen präzise und hinlänglich begründete Rügen einer Bundesrechtsverletzung bzw. offensichtlich unrichtiger Sachverhaltsfeststellungen vermissen (vgl. Erwägung 2). Stattdessen unterzieht er die Erwägungen des angefochtenen Urteils einer ausladenden appellatorischen Kritik. Er verkennt die Rolle des Bundesgerichts, wenn er in umfangreichen Darlegungen die Vorgeschichte und Umstände des Vertragsabschlusses und der Prüfung der Liegenschaft, die Beweggründe und das angebliche Wissen der Parteien aus seiner Sicht schildert und der Vorinstanz vorwirft, in Verletzung des rechtlichen Gehörs und in unrichtiger Sachverhaltsfeststellung seine Vorbringen nicht berücksichtigt zu haben. Das Bundesgericht ist keine zweite Appellationsinstanz, die den Fall in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht neu aufrollt. Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers kann nur im folgenden Ausmass eingetreten werden:

5.1 Der Beschwerdeführer rügt eine Gehörsverletzung und widersprüchliches Argumentieren, weil die Vorinstanz in Erwägung 2 offen liess, wie es sich mit der Behauptung der Beschwerdegegnerin, dass das Dach der Einstellhalle im Zeitpunkt des Kaufantritts gar keine Mängel aufgewiesen habe, verhalte. Die Rüge verfährt nicht. Die Vorinstanz prüfte, ob eine Haftung für die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Mängel bestehe. Nachdem sie dies verneinte, musste sie sich mit jener Frage nicht mehr auseinandersetzen.

5.2 Der Beschwerdeführer steht weiterhin auf dem Standpunkt, der Gewährleistungsausschluss nach Ziffer 4.4 des Kaufvertrags sei eine typische floskelhafte Klausel und daher unbeachtlich. Er hätte der Klausel nie zugestimmt, wenn er von den Mängeln der Einstellhallendecke gewusst hätte. Die Vorinstanz hielt die diesbezüglichen Vorbringen des Beschwerdeführers für unbegründet. Der Beschwerdeführer rügt eine Gehörsverletzung wegen ungenügender Begründung. Mit dem Schluss, die Freizeichnungsklausel könne kaum als floskelhaft bezeichnet werden und sei wirksam, stelle die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig fest und wende das Recht unrichtig an.

Die Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt nicht, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188 mit Hinweisen). Diesen Anforderungen wird die Vorinstanz im vorliegenden Zusammenhang auch mit ihrer knappen Begründung gerecht, zumal das Vorbringen, die Ziffer 4.4 des Kaufvertrags sei eine bloss floskelhafte Klausel, offensichtlich nicht zutrifft. Zudem hatte das erstinstanzliche Beweisverfahren ergeben, dass der Beschwerdeführer die geltend gemachten Mängel der Einstellhalle schon vor Abschluss des Kaufvertrags zumindest ohne weiteres hätte erkennen können (Erwägung 5.3). Vor diesem Hintergrund bestand für die Vorinstanz kein Anlass, sich mit der Behauptung des Beschwerdeführers, er hätte der Klausel nicht zugestimmt, wenn er die Mängel der Einstellhalle gekannt hätte, weiter zu befassen.

5.3 Hingegen prüfte die Vorinstanz zu Recht, ob der Gewährleistungsausschluss - im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Erwägung 3) - nicht zum Tragen komme, weil die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer die Mängel arglistig verschwiegen habe. Dies verneinte sie, wobei sie sich auf die Aussagen der erstinstanzlich befragten Zeugen stützte. Diese zeigten, dass der Beschwerdeführer den wahren Zustand der Einstellhalle vor Abschluss des Kaufvertrages am 29. Mai 2009 ohne weiteres hätte feststellen können.

Um mit seiner Beschwerde durchzudringen, müsste der Beschwerdeführer diese entscheidende Feststellung der Vorinstanz als willkürlich ausweisen. Dies gelingt ihm nicht, indem er die Zeugenaussagen wiedergibt und im Wesentlichen der vorinstanzlichen Würdigung seine eigene gegenüberstellt:

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, selektiv auf einzelne herausgegriffene Zeugenaussagen abgestellt zu haben. Insofern sei die Beweiswürdigung einseitig. Es trifft zu, dass die Vorinstanz bloss einzelne Zeugenaussagen im Urteil wiedergibt. Das heisst aber nicht, dass sie nur diese und nicht sämtliche Zeugenaussagen berücksichtigt hätte. So stützt sie ihren massgebenden Schluss denn auch zusammenfassend auf den Einleitungssatz: "Die Aussagen all

dieser Zeugen zeigen, [...]". Sodann bedeutet der Umstand, dass allenfalls gewisse Zeugenaussagen für die vom Beschwerdeführer vertretene Interpretation herangezogen werden könnten, noch nicht, dass die Schlussfolgerung der Vorinstanz insgesamt geradezu unhaltbar ist. Die Beweiswürdigung ist weiter auch nicht deshalb einseitig, weil die Vorinstanz folgende Aussage des Zeugen Q. _____ hervorhob: "Wenn es unten rinnt, besteht nicht der Verdacht, dass man oben die Decke sanieren muss, sondern es ist ein Fakt. Dabei ist auch klar, dass man das ganze Erdreich abdecken muss, damit die Decke abgedichtet werden kann." Mit dieser beispielhaft ("namentlich") wiedergegebenen Zeugenaussage illustrierte die Vorinstanz vielmehr einleuchtend, dass die Zeugenaussagen klar zum Ausdruck brachten, die Mängel der Einstellhallendecke und auch deren Folgen seien ohne weiteres klar erkennbar gewesen.

Der Beschwerdeführer meint, die Zeugenaussagen betreffend Erkennbarkeit der Mängel könnten nicht auf ihn übertragen werden. Vier der Zeugen seien nämlich fachkundig gewesen, was auf ihn nicht zutrefte. Da ein Fachmann einen möglichen Mängel-Sachverhalt schneller erkennen und auf die mögliche Mängelursache schliessen könne, liessen sich daraus keine Rückschlüsse in Bezug auf die Erkennbarkeit und Interpretation eines Mangels durch einen Laien ziehen. Dieser Einwand überzeugt nicht. Auch ein Laie vermag wasserleitende Risse mit teilweise starker Kalkbildung in der Decke und an den Wänden als Mängel zu erkennen und zu folgern, dass für die Sanierung der Einstellhallendecke die darauf liegende Erdaufschüttung abgetragen werden muss. Die zitierte Zeugenaussage, welche die Mängel als "offensichtliche Schäden, die man sofort gesehen" habe, umschrieb, lässt denn auch verstehen, dass selbst ein Laie die betreffenden Mängel ohne weiteres erkennen konnte. Überdies hat die Vorinstanz festgestellt, dass es sich beim Beschwerdeführer um einen "erfahrenen Liegenschaftskäufer" handelt. Die Vorinstanz schloss daher aus den Zeugenaussagen ohne Willkür auf die Erkennbarkeit der Mängel und ihrer Sanierungsfolgen für den Beschwerdeführer.

Der Beschwerdeführer hält es zwar auch für offensichtlich unrichtig, dass ihn die Vorinstanz als "erfahrenen Liegenschaftskäufer" bezeichnet habe. Er besitze keine bautechnische Fachkunde. Für Umbauten und dergleichen ziehe er immer Fachleute bei. Auch lasse er seine Liegenschaften fachkundig verwalten. Dies mag zutreffen, macht die gerügte Bezeichnung der Vorinstanz aber nicht willkürlich. Die Vorinstanz unterstellte dem Beschwerdeführer entgegen seinen Behauptungen keine bautechnische Fachkunde, womit sie sich auch mit den dagegen gerichteten Ausführungen des Beschwerdeführers im Berufungsverfahren nicht auseinanderzusetzen brauchte. Dass der Beschwerdeführer aber bereits mehrere andere Liegenschaften gekauft hat und insofern Erfahrung im Liegenschafts Kauf besitzt, stellt er nicht in Abrede.

Weiter wendet der Beschwerdeführer ein, die Zeugen hätten auch bestätigt, dass in der Einstellhalle schlechte Lichtverhältnisse geherrscht hätten. Deshalb habe er die Mängel nicht sehen können. Dieser Punkt ist der Vorinstanz nicht entgangen. So erwähnt sie ausdrücklich, offenbar sei es in der Einstellhalle damals recht dunkel gewesen. Sie hielt dem Beschwerdeführer aber entgegen, er hätte relativ einfach, zum Beispiel mit einer Taschenlampe, "Licht ins Dunkel" bringen können. Von einer Person, die eine Liegenschaft erwerbe, die 40 Jahre alt sei und immerhin 7,75 Millionen Franken koste, sei zu erwarten, dass sie diese etwas genauer "unter die Lupe" nehme. Wie vom Beschwerdeführer in Ziffer 4.4 lit. a des Kaufvertrages ausdrücklich bestätigt, habe er ja Gelegenheit gehabt, "das Kaufobjekt selber oder durch eine von [ihm] selber bestimmte Fachperson eingehend zu prüfen". Diese Erwägungen der Vorinstanz sind durchaus nachvollziehbar und jedenfalls unter Willküraspekten nicht zu beanstanden.

Zudem steht der zuletzt erwähnte Umstand, mithin die ausdrückliche Bestätigung im Vertrag, dass die Möglichkeit zu eingehender Prüfung des Kaufobjekts bestand, den Vorbringen des Beschwerdeführers entgegen, wonach er die Liegenschaft erst nach Abschluss des Vorvertrags und zeitlich eingeschränkt habe begehren können. Ohnehin finden diese Vorbringen im angefochtenen Urteil keine Stütze und stehen gemäss der Beschwerdegegnerin in Widerspruch zu den eigenen Parteiaussagen des Beschwerdeführers vor erster Instanz.

Insgesamt vermag der Beschwerdeführer die Feststellung der Vorinstanz, dass er bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren Zustand der Einstellhallendecke vor Abschluss des Kaufvertrags am 29. Mai 2009 ohne weiteres hätte feststellen können, nicht als willkürlich auszuweisen.

6.

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, die Vorinstanz habe bundesrechtswidrig verneint, dass die Beschwerdegegnerin eine Aufklärungspflicht verletzt habe. Er schildert die Umstände des Abschlusses des Vorvertrages (keine Prüfung vor Abschluss des Vorvertrages, innert drei Stunden habe das Geschäft abgewickelt werden müssen, Information über die vorgenommenen Sanierungen am Hausdach, Lift bzw. Malen von drei leer stehenden Wohnungen, nicht aber über "die gravierenden und versteckten Mängel und den damit verbundenen dringenden Sanierungsbedarf des

Einstellhallendaches") und hebt das Wissen der Beschwerdegegnerin hervor, das diese aufgrund des von ihr im Jahr 2008 eingeholten Berichtes der R. _____ AG über die Sanierungsbedürftigkeit der Einstellhalle gehabt habe. Er leitet daraus ab, dass er nach Treu und Glauben habe erwarten dürfen und effektiv darauf vertraut habe - zumal er einen höheren Kaufpreis bezahlt habe - dass ihn die Beschwerdegegnerin auch über allfälligen Sanierungsbedarf bzw. Mängel des Objektes informieren würde, wenn sie schon die sanierten Teile explizit erwähnt und damit einen grundsätzlich intakten Zustand der Liegenschaft vorgegeben habe.

Die Argumentation des Beschwerdeführers scheidet am Beweisergebnis, wonach er die Mängel an der Einstellhalle bei gehöriger Aufmerksamkeit ohne weiteres hätte erkennen können, und am Umstand, dass dieses Beweisergebnis der bundesgerichtlichen Willkürüberprüfung standhielt (vgl. Erwägung 5). Auf der Grundlage dieser Tatsache hat die Vorinstanz in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bundesrechtskonform erkannt, dass keine Aufklärungspflicht bestand. Denn eine Aufklärungspflicht ist zu verneinen, wenn der Verkäufer annehmen darf, der Käufer werde die Mängel des Kaufgegenstands erkennen (vgl. Erwägung 3). Dabei ist zu beachten, dass bei einem vertraglichen Ausschluss der Sachgewährleistung vom Käufer grundsätzlich erwartet werden kann, dass er den Kaufgegenstand vor Abschluss des Vertrages auf Mängel hin untersucht (Urteil 4C.16/2005 vom 1. Juli 2005 E. 2.1). Vorliegend hat der Beschwerdeführer sowohl im Vorvertrag wie im Kaufvertrag bestätigt, Gelegenheit zur eingehenden Prüfung des Kaufobjekts gehabt zu haben. Seine anderslautenden Vorbringen haben sich nicht erhärtet. Sollte er, wie er geltend macht, effektiv keine ausreichende Prüfung vorgenommen haben, muss er dies bei der gegebenen Sachlage der eigenen

Risikosphäre zuschreiben. Jedenfalls ist nicht festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer von der Prüfung abgehalten hätte. Nach dem Beweisergebnis durfte die Beschwerdegegnerin davon ausgehen, dass der Beschwerdeführer die Mängel an der Einstellhalle bei gehöriger Aufmerksamkeit ohne weiteres erkennen werde, weshalb sie trotz der diesbezüglichen Kenntnis keine Aufklärungspflicht traf. Dies erkannte die Vorinstanz, ohne Bundesrecht zu verletzen. Bei dieser Rechtslage kommt dem weiteren Argument der Vorinstanz, dass angesichts der relativen Geringfügigkeit der geltend gemachten Schäden von Fr. 164'719.70 im Verhältnis zum Kaufpreis vom 7,75 Millionen Franken keine allzu hohen Anforderungen an die Aufklärungspflicht zu stellen seien, keine streitentscheidende Bedeutung zu. Es erübrigt sich daher, auf die vom Beschwerdeführer dargelegte Kritik einzugehen.

7.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'500.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 25. Februar 2013

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Kölz