

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_480/2007 /len

Sitzung vom 27. Mai 2008
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Parteien
A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Groner,

gegen

B. _____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Martin Forster.

Gegenstand
Kaufvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Thurgau vom 13. März 2007.

Sachverhalt:

A.
A. _____ (nachstehend: Verkäufer) ist berufsmässig im Immobilienhandel tätig. Er verhandelte, vertreten durch seinen Bruder, mit B. _____ (nachstehend: Käuferin) über den Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses "X. _____" in Diessenhofen. Im Rahmen der Verhandlungen wurde der Käuferin im September 2004 ein Mieterspiegel für das Jahr 2004 übergeben, der jedoch nicht den damals gültigen Mietverträgen entsprach. In der Folge einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von Fr. 1'100'000.--, den die Käuferin am 1. November 2004 bezahlte. Der Kaufvertrag wurde am 9. November 2004 öffentlich beurkundet.

B.
Mit Klage vom 4. April 2005 beantragte die Käuferin (Klägerin) dem Bezirksgericht Diessenhofen, der Verkäufer (Beklagter) sei zu verpflichten, ihr Fr. 362'029.-- zuzüglich 5 % Zins seit 1. November 2004 und Mietkautionen in der Höhe Fr. 4'504.75 zuzüglich 5 % Zins seit dem 1. November 2004 zu bezahlen; eventuell sei er zu verpflichten, die Mietkautionen von Fr. 4'504.75 auf Mietkautionskonten zu überweisen, welche auf die Mieter lauteten.
Zur Begründung machte die Klägerin namentlich geltend, sie verlange die Minderung des Kaufpreises, da der Beklagte vor Vertragsschluss mittels Übergabe eines Mieterspiegels falsche Zusicherungen bezüglich der Mietzinseinnahmen gemacht habe. Der Beklagte wendete ein, die Klägerin sei während den Vertragsverhandlungen vollständig über alle relevanten Punkte informiert worden.
Mit Urteil vom 4. Juli 2006 hiess das Bezirksgericht Diessenhofen die Klage im Umfang von Fr. 170'000.-- zuzüglich 5 % Zins seit 1. November 2004 und von Fr. 4'504.75 zuzüglich 5 % Zins seit 31. Januar 2004 gut.
Eine dagegen erhobene Berufung des Beklagten wies das Obergericht des Kantons Thurgau am 13. März 2007 ab.

C.
Der Beklagte (Beschwerdeführer) erhob Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde mit den Anträgen, das Urteil des Obergerichts vom 13. März 2007 sei

aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Mit Eingaben vom 9. und 11. Januar 2008 stellte der Beschwerdeführer ein Gesuch um aufschiebende Wirkung, das mit Präsidualverfügung vom 15. Januar 2008 abgewiesen wurde.

Die Klägerin (Beschwerdegegnerin) und das Obergericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Auf die Beschwerde in Zivilsachen kann grundsätzlich eingetreten werden, da sie unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (Art. 100 Abs. 1 BGG) und Form (Art. 42 BGG) von der mit ihren Anträgen unterliegenden Partei (Art. 76 Abs. 1 BGG) eingereicht wurde und sich gegen einen von einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 BGG) gefällten Endentscheid (Art. 90 BGG) in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von mindestens CHF 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) richtet.

1.2 Da vorliegend die Beschwerde in Zivilsachen zur Verfügung steht, ist die vom Beschwerdeführer gemäss Art. 119 Abs. 2 BGG in der gleichen Rechtsschrift eingereichte subsidiäre Verfassungsbeschwerde ausgeschlossen (Art. 113 BGG). Zu beachten ist jedoch, dass die damit erhobenen Rügen der Verletzung der Bundesverfassung als Rügen der Verletzung von Bundesrecht gemäss Art. 95 lit. a BGG mit der Beschwerde in Zivilsachen hätten vorgebracht werden können (BGE 133 I 201 E. 1 S. 203). Dies hatte der Beschwerdeführer übersehen. Seine unrichtige Bezeichnung des Rechtsmittels schadet ihm jedoch nicht, wenn bezüglich des statthaften Rechtsmittels sämtliche formellen Voraussetzungen erfüllt sind und daher eine Konversion möglich ist (BGE 126 III 431 E. 3 S. 437; 126 II 506 E. 1b S. 509; 131 I 291 E. 1.3 S. 296, je mit Hinweisen). Eine solche setzt voraus, dass das Rechtsmittel als Ganzes konvertiert werden kann und die vorgebrachten Rügen nicht in zwei verschiedenen Verfahren behandelt werden müssen (BGE 131 III 268 E. 6 S. 279; vgl. auch Urteil 6P.121/2005 vom 1. Dezember 2005 E. 2.4).

1.3 Im vorliegenden Fall kann die unzulässige subsidiäre Verfassungsbeschwerde in eine Beschwerde in Zivilsachen konvertiert werden, weil deren formelle Voraussetzungen gegeben sind und die Konversion des Rechtsmittels als Ganzes möglich ist. Demnach ist die Beschwerde insgesamt als Beschwerde in Zivilsachen entgegenezunehmen.

1.4 Nach Art. 106 Abs. 2 BGG prüft das Bundesgericht die Verletzung von Grundrechten nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. Der Beschwerdeführer muss klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darlegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 133 III 393 E. 6 S. 397 mit Hinweisen).

2.

2.1 Vor den kantonalen Gerichten machte der Beschwerdeführer geltend, sein Bruder C. _____ habe die Vertragsverhandlungen mit der Beschwerdegegnerin geführt. Dieser habe ihr mitgeteilt, im Mieterspiegel würden zukünftige Mietzinseinnahmen nach der Durchführung einer geplanten Mietzinserhöhung aufgeführt. Wann diese habe durchgeführt werden können, sei unsicher gewesen, da im Gebäude am 1. September 2004 ein Wasserschaden entstanden sei. Zum Beweis dieser Behauptungen verlangte der Beschwerdeführer die Einvernahme seines Bruders, C. _____, als Zeuge.

2.2 Das Obergericht nahm an, die Darstellung des Beschwerdeführers sei unglaubwürdig, da es keinen Sinn ergebe, Ende September 2004 im Mieterspiegel für das Jahr 2004 nicht die damals aktuellen Mietzinse aufzuführen, sondern solche, die angeblich erst geplant waren. Daher könne in antizipierter Beweiswürdigung angenommen werden, dass mit der Aussage von C. _____ der Beweis für die Richtigkeit der behaupteten Sachdarstellung nicht gelingen werde, zumal seine Aussage nur als Parteibehauptung gewürdigt werden könne, weil er den Beschwerdeführer bei den Vertragsverhandlungen vertreten habe. Die erste Instanz habe daher auf die Befragung von C. _____ verzichten dürfen. Das Schreiben des Beschwerdeführers vom 30. November 2004, in welchem er präzisiere, er habe über den aktuellen Mieterspiegel korrekt informiert, sei erst nach Beginn der Differenzen zwischen den Parteien erstellt worden und daher als nachträgliche Parteibehauptung aufzufassen.

2.3 Der Beschwerdeführer rügt, das Obergericht habe den Beweisanspruch gemäss Art. 8 ZGB verletzt, indem es C. _____ nicht als Zeugen befragt habe.

Diese Rüge ist unbegründet, da der aus Art. 8 ZGB abgeleitete Beweisführungsanspruch die Ablehnung eines Beweismittels in vorweggenommener Beweiswürdigung nicht verbietet (BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601 f., mit Hinweisen).

2.4 Der Beschwerdeführer rügt auch, die antizipierte Beweiswürdigung sei willkürlich. Was er zur Begründung vorbringt, verfängt jedoch nicht.

Entgegen der Annahme des Beschwerdeführers hat das Obergericht nicht auf die Befragung von C._____ verzichtet, weil er mit dem Beschwerdeführer verwandt ist, sondern weil er für ihn die Vertragsverhandlungen führte. Daraus ergibt sich offensichtlich, dass die beiden Brüder in Bezug auf den Prozessgegenstand in einer engen Beziehung zueinander standen, weshalb das Obergericht nicht in Willkür verfiel, wenn es annahm, seine Aussage könnte nur als Parteibehauptung gewürdigt werden. Zudem konnte das Obergericht willkürfrei annehmen, es sei unglauwbwürdig, in einem mit einer Jahreszahl versehenen Mieterspiegel erst geplante Mietzinse anzuführen, ohne dies zum Ausdruck zu bringen. Schliesslich hat sich das Obergericht mit dem Schreiben vom 30. November 2004 auseinandergesetzt, weshalb sich der Vorwurf der unvollständigen Beweiswürdigung als unberechtigt erweist. Demnach ist das Obergericht nicht in Willkür verfallen, wenn es in antizipierter Beweiswürdigung annahm, die Aussage von C._____ vermöge die Behauptungen des Beschwerdeführers nicht zu beweisen.

3.

3.1 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 (Art. 197 Abs. 1 OR). Die Zusicherungen können nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts neben körperlichen auch wirtschaftliche Eigenschaften der Kaufsache, wie z.B. den Zinsertrag einer Liegenschaft oder den unmittelbar vor dem Verkauf erzielten Umsatz einer Gastwirtschaft erfassen (BGE 45 II 441 E. 4 S. 444 f.; 63 II 77 E. 3). Eine Zusicherung liegt nicht nur dann vor, wenn der Verkäufer eine Eigenschaft ausdrücklich "zusichert" oder "garantiert". Vielmehr genügt jede Erklärung, wonach die Sache eine bestimmte, objektiv feststellbare Eigenschaft aufweist, wenn der Käufer nach Treu und Glauben auf diese Angabe vertrauen darf (BGE 88 II 410 E. 3c S. 416; 109 II 24 E. 4; 104 II 265 E. 1 und 2 S. 267 f.; Urteil 4C.16/2005 vom 13. Juli 2005 E. 2.1). Demgegenüber fallen unverbindliche, reklamehafte Anpreisungen nicht unter den Begriff der Zusicherung (BGE 88 II 410 E. 3c S. 416; Urteil 4C.267/2004 vom 23. November 2004 E. 2.1; vgl. auch BGE 109 II 24 E. 4, wo die Zusicherung vom "üblichen

Beschrieb des Kaufgegenstands" unterschieden wird).

3.2 Das Obergericht führte aus, der Beschwerdeführer habe der Beschwerdegegnerin zusammen mit der Verkaufsdokumentation einen Mieterspiegel des verkauften Wohn- und Geschäftshauses übergeben, in dem sämtliche Mietobjekte mit Mietzinsen und Nebenkosten detailliert aufgelistet waren. Zudem seien unter der Überschrift "2004 Mierte" jährliche Mieteinnahmen von Fr. 93'300.-- und unter der Überschrift "2004 NK" jährliche Nebenkosteneinnahmen von Fr. 12'700.-- errechnet worden. Dass es sich dabei um ungefähre oder ungewisse Angaben handle, werde im Mieterspiegel nicht angegeben, weshalb eine blosser reklamehafte Anpreisung zu verneinen sei. Selbst wenn gemäss der Darstellung des Beschwerdeführers im Mieterspiegel irrtümlich eine falsche Jahreszahl aufgeführt worden wäre, habe die Beschwerdegegnerin, welche die Zahlen ohne jede Einschränkung erhalten habe, in guten Treuen von einer Zusicherung ausgehen und gestützt darauf annehmen dürfen, im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages hätten die Nettomietzinsen aus dem Kaufobjekt im Jahr 2004 Fr. 93'300.-- betragen.

3.3 Der Beschwerdeführer macht geltend, eine Zusicherung setze voraus, dass eine bindende Erklärung abgegeben werde, die den Umfang des "üblicherweise Erklärten" sprengt. In Verhandlungen über den Kauf von Häusern sei es jedoch üblich, über Identität und Bestand der Mieter zu informieren. Die Anforderungen an eine Zusicherung seien vom Obergericht verkannt worden, wenn es von einer Gewohnheit in Vertragsverhandlungen auf eine verbindliche Erklärung geschlossen habe.

3.4 Angaben des Verkäufers bezüglich der tatsächlich erzielten Mietzinseinnahmen bzw. der bestehenden Mietverträge betreffen eine objektiv bestimmbare wirtschaftliche Eigenschaft des Kaufobjekts und sind daher als Zusicherungen zu qualifizieren, sofern darauf vertraut werden darf. Dies ist - unabhängig davon, ob solche Angaben üblich sind - anzunehmen, wenn der Verkäufer die Angaben vorbehaltlos macht. Damit hat die Vorinstanz bundesrechtskonform angenommen, der Beschwerdeführer habe die bestehenden Mietverträge bzw. die damit bisher erzielten Mietzinseinnahmen zugesichert.

4.

4.1 Das Obergericht ging davon aus, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers habe die Beschwerdegegnerin keine zusätzliche Bestätigung über den Bestand und die Gültigkeit der mit dem Mieterspiegel mitgeteilten Mietzinseinnahmen verlangen müssen. Die Beschwerdegegnerin sei auch nicht verpflichtet gewesen, die ihr am Tag der notariellen Beurkundung ausgehändigten Mietverträge mit dem Mieterspiegel zu vergleichen und nach allfälligen Differenzen zu suchen. Es sei daher nicht erheblich, aus welchem Grund die Beschwerdegegnerin dies unterlassen habe.

4.2 Der Beschwerdeführer bringt vor, die Mietverträge seien der Beschwerdegegnerin vor Unterzeichnung des Kaufvertrages übergeben worden. Die Beschwerdeführerin habe die Mietverträge eingesehen und hätte dabei erkennen können, dass die entsprechenden Zahlen nicht mit denjenigen des Mieterspiegels übereinstimmten.

Diese Angaben widersprechen der gemäss Art. 105 Abs. 1 BGG verbindlichen Feststellung der Vorinstanz, dass die Beschwerdegegnerin die Mietverträge vor Vertragsunterzeichnung nicht einsah. Sie sind nicht zu hören.

4.3

4.3.1 Alsdann macht der Beschwerdeführer dem Sinne nach geltend, die Vorinstanz verletzte Art. 200 Abs. 2 OR, weil sie ohne Begründung annahm, dass die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet gewesen sei, die Mietverträge vor Abschluss des Kaufvertrages einzusehen. Dies treffe nicht zu, da der Beschwerdeführer keine ausdrückliche Zusicherung über die Höhe der Mietzinsen abgegeben habe.

4.3.2 Der Verkäufer haftet nicht für Mängel, die der Käufer zur Zeit des Kaufes gekannt hat (Art. 200 Abs. 1 OR). Für Mängel, die der Käufer bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen, haftet der Verkäufer nur dann, wenn er deren Nichtvorhandensein zugesichert hat (Art. 200 Abs. 2 OR). Aus dieser Regelung ergibt sich, dass der Käufer auf zugesicherte Eigenschaften vertrauen darf, ohne sich vor Abschluss des Kaufvertrages über deren Vorhandensein zu vergewissern (BGE 81 II 56 E. 2c).

4.3.3 Da von einer Zusicherung der aktuellen Mietzinseinnahmen auszugehen ist, hat die Vorinstanz bundesrechtskonform angenommen, die Beschwerdegegnerin habe auf diese Zusicherung vertrauen dürfen, ohne diese nachprüfen zu müssen. Die Beschwerdegegnerin war daher nicht verpflichtet, die ihr am Tag der öffentlichen Beurkundung ausgehändigten Mietverträge mit dem Mietzinsspiegel zu vergleichen. Da in diesem Zusammenhang die Überlegungen der Vorinstanz erkennbar sind, ist eine Verletzung der Begründungspflicht zu verneinen (vgl. dazu BGE 133 III 439 E. 3.3; 130 II 530 E. 4.3 S. 540 mit Hinweisen).

4.4

4.4.1 Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, unterlasse ein Käufer die für ihn wichtigen Mietverträge einzusehen, sei davon auszugehen, dass er davon Kenntnis genommen habe, analog der Regel, dass Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustimme, wer sie ungelesen übernimmt, obwohl er hätte Einsicht nehmen können. Auch im Rahmen der "due diligence-Prüfung" bei Unternehmenskäufen werde vermutet, der Käufer kenne alle ihm offen gelegten Dokumente.

4.4.2 Da die Mietverträge nicht zum Bestandteil des Vertrages erklärt wurden, liegt entgegen der Annahme des Beschwerdeführers keine mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen vergleichbare Situation vor. Ebenso wenig verfängt der Vergleich mit der "due diligence-Prüfung", einem namentlich bei Unternehmenskäufen üblichen Vorgehen, bei welchem Kaufinteressenten vor Vertragsschluss bestimmte Unterlagen zur Prüfung und Analyse zugänglich gemacht werden (Mariel H. Classen/Peter Ch. Hsu/Katja R. Pellanda, Due Diligence und Vertrag, in: Vertrauen - Vertrag - Verantwortung, Festschrift für Hans Caspar von der Crone zum 50. Geburtstag; Zürich 2007, S. 323 ff., 324 ff.). Vorliegend wurden die Mietverträge der Beschwerdeführerin erst ausgehändig, nachdem diese den Kaufpreis bereits bezahlt und die Liegenschaft in Besitz genommen hatte. Eine eingehende Prüfung der Mietverträge vor Abschluss des Kaufvertrages war daher nicht möglich, weshalb offensichtlich keine mit einer due diligence-Prüfung ähnliche Situation vorlag.

5.

5.1 Das Bezirksgericht führte im Zusammenhang mit der Berechnung des Minderwertes dem Sinne nach aus, gemäss der Darstellung des Beschwerdeführers hätten die tatsächlichen Nettomietzinseinnahmen im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft per 1. November 2004 Fr. 80'640.-- betragen. In diesem Betrag seien die Mieterträge für die Ladenmiete der "Mieter" D._____/E._____/F._____ sowie für das Dachgeschoss eingeschlossen. Tatsächlich seien für diese Lokalitäten keine Mieten bezahlt worden. Die Beschwerdegegnerin könne aber diese nicht erhaltenen Mieten nicht vom Nettomietzinsertrag abziehen, denn diese Räumlichkeiten könnten in Zukunft wieder vermietet werden. Bei einem Renditeobjekt mit zwei Ladenlokalen und acht

Wohnungen bestehe immer ein Risiko des Leerstands, das die Beschwerdegegnerin zu tragen habe, wenn - wie bei der Dachwohnung - der eingesetzte Mietzins als angemessen erscheine. Anders verhalte es sich bezüglich des angeblich von den Herren D._____/E._____/F._____ gemieteten Ladenlokals, für das der Beschwerdeführer einen jährlichen Mietertrag von Fr. 7'800.-- (Fr. 650.-- im Monat) angegeben habe. Nach objektiven Marktverhältnissen seien aber lediglich Fr. 6'090.- - pro Jahr erzielbar. Die erhältlichen

Jahresnettomieten berechnete das Gericht wie folgt:

"Nettomieten gemäss Mietverträgen per 1.11.2004 Fr. 80'640.--

abzüglich eingesetzter Miete für

Ladenlokal D._____/E._____/F._____ Fr. 7'800.--

zuzüglich Marktmiete für Ladenlokal

D._____/E._____/F._____ Fr. 6'090.--

bereinigte Nettomieteträge Fr. 78'930.--"

Das Bezirksgericht ermittelte die Kaufpreisreduktion anhand eines Vergleichs der Nettomieten gemäss Mieterspiegel von Fr. 93'300.-- mit den effektiven bzw. erhältlichen Nettomietzinsen von Fr. 78'930.-- und stellte für die Bewertung der Liegenschaft auf den Ertragswert ab, da sich der Marktpreis für ein Renditeobjekt ausschliesslich über den Ertragswert bestimme. Bei solchen Objekten achte der Käufer nur auf die erzielbaren Mieterträge und die baulichen Investitionen, die in naher und ferner Zukunft anfallen, nicht aber auf den Substanzwert, der im vorliegenden Fall weit über dem Ertragswert liege. Die Beschwerdegegnerin hätte nach ihren Vorstellungen mit der Liegenschaft eine Bruttorendite von 8,482 % erzielt. Auf dieser Basis ergebe sich bei Mieteinnahmen von Fr. 78'930.-- ein Liegenschaftswert von rund Fr. 930'000.-- und eine Differenz zum Kaufpreis von Fr. 170'000.--. In diesem Umfang erweise sich der Minderungsanspruch als begründet.

5.2 Das Obergericht nahm mit dem Bezirksgericht an, die Beschwerdegegnerin habe die Liegenschaft als Renditeobjekt erworben und nicht beabsichtigt, darin selber zu wohnen, weshalb der Verkehrswert ausschliesslich aufgrund des Ertragswertes berechnet werden könne, zumal es sich bei der Liegenschaft um ein frisch renoviertes, auch in absehbarer Zukunft vergleichbar nutzbares Objekt in der Altstadt von Diessenhofen handle. Im Übrigen richte sich auch gemäss § 18 der Verordnung des Thurgauer Regierungsrats über die Steuerschätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung) vom 24. November 1991 der Verkehrswert bei Mehrfamilienhäusern in der Regel nach dem Ertragswert. Dass sich die Beschwerdegegnerin in ihrem E-Mail vom 15. August 2004 auch über den "Baustand bei Übergabe" und "die notwendigen Arbeiten in nächster Zeit" erkundigt habe, zeige entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht auf, dass sich die Beschwerdegegnerin auf den Substanzwert konzentriert habe. Die in Erfahrung gebrachten Werte hätten Einfluss auf die Unterhaltskosten der Liegenschaft, welche sich ihrerseits im Rahmen des Kapitalisierungsfaktors auf den Ertragswert auswirkten. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die erste Instanz habe die Mieteinnahmen nicht richtig berechnet und die Beschwerdegegnerin könne wohl in fünf Jahren namentlich für die Ladenräumlichkeiten höhere Mieteinnahmen erzielen, sei nicht genügend substantiiert worden. Der von der ersten Instanz berechnete Kapitalisierungsfaktor von 8,482 % sei vom Beschwerdeführer nicht konkret beanstandet worden und auch sonst nicht zu korrigieren, liege er doch nur geringfügig unter dem Wert von 8,5 %, den der vom Beschwerdeführer beauftragte Schätzer verwendet habe. Somit habe der Beschwerdeführer einen Minderwert von Fr. 170'000.-- zu ersetzen.

5.3 Der Beschwerdeführer bringt unter Hinweis auf BGE 120 II 259 E. 2b vor, der Wert der Liegenschaft sei unter Einschluss von Substanz- und Ertragswert zu bestimmen. Der Minderwert sei demnach unter Berücksichtigung des Substanzwertes zu berechnen, der mindestens gleich wie der Ertragswert mit 50 % zu gewichten sei. Der Substanzwert hänge nicht von den Mietzinseinnahmen ab, weshalb der Minderwert nicht Fr. 170'000.--, sondern nur Fr. 85'000.-- betragen könne. Dass die verkaufte Liegenschaft ein frisch renoviertes Objekt in der Altstadt sei, sei nicht entscheidend, da Immobilien unabhängig von der Renovationsbedürftigkeit zu bewerten seien. Zudem finde die steuerrechtliche Schätzungsverordnung im vorliegenden Fall keine Anwendung. Alsdann habe das Obergericht nicht beachtet, dass sich die Beschwerdegegnerin in ihrem E-Mail vom 15. August 2004 insbesondere nach dem Baustand bei Übergabe und den vorgenommenen Arbeiten, den optionalen Arbeiten, Auflagen der Baubehörden, Kopien der Mietverträge für die Bank, der Baubeschreibung und Baugenehmigung erkundigt und sich somit auf den Substanzwert konzentriert habe. Zwar treffe zu, dass sich diese Angaben auf die Unterhaltskosten und somit auf den Ertragswert auswirkten. Primär würden

diese Angaben aber den Zustand und die Substanz des Hauses betreffen. Die gegenteilige Feststellung des Obergerichts sei daher willkürlich.

5.4.1 Liegt ein Fall der Gewährleistung wegen Mängel der Sache vor, so kann der Käufer mit der Minderungsklage Ersatz des Minderwertes der Sache fordern (Art. 205 Abs. 1 OR). Gemäss der relativen Methode entspricht das Verhältnis zwischen dem geminderten und dem vereinbarten Preis dem Verhältnis zwischen dem objektiven Wert des Kaufgegenstandes mit Mangel und seinem Wert ohne Mangel (BGE 111 II 162 E. 3a). Nach welchen Rechtsgrundsätzen die entsprechenden objektiven Werte bzw. Verkehrswerte zu ermitteln sind, bestimmt sich nach Bundesrecht. Das Bundesgericht prüft daher als Rechtsfrage, ob eine zulässige und nachvollziehbare Bewertungsmethode herangezogen wurde. Die nach dieser Methode vorgenommene Wertermittlung betrifft dagegen eine vom kantonalen Gericht abschliessend zu beurteilende Tatfrage (BGE 133 III 416 E. 6.3.3 S. 418; 120 II 259 E. 2a). Aufgrund der besseren Kenntnis der örtlichen Verhältnisse verfügen die kantonalen Gerichte bezüglich der Auswahl von Schätzungsmethoden über ein gewisses Ermessen. In diesen Ermessensspielraum greift das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung ein (BGE 133 III 416 E. 6.3.3 S. 419 mit Hinweisen).

5.4.2 Bei der Schätzung des Verkehrswerts von überbauten Liegenschaften wird üblicherweise entweder auf statistische Vergleichswerte, den Ertragswert oder den Sach- bzw. Realwert abgestellt, weshalb von statistischen Methoden, Ertragswertmethoden und Sach- bzw. Realwertmethoden gesprochen wird (Francesco Canonica, Die Immobilienschätzung, Schätzerlehrgang, Grundwissen, [Hrsg.] Schweiz. Immobilienschätzer-Verband, Bern 2000, S. 33; vgl. auch: Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Ausgabe 2005, [Hrsg.] Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten/Schweiz. Schätzungsexpertenkammer/Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder, [nachstehend: Schätzerhandbuch], S. 47 ff.).

5.4.3 Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz (Schätzerhandbuch, S. 61 Rz. 3.1; Kaspar Fierz, Der Schweizer Immobilienwert, 5. Aufl. 2005, S. 104). Der Realwert entspricht dem Landwert zuzüglich der Kosten, welche im Zeitpunkt der Bewertung für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes inklusive Umgebungsarbeiten erforderlich wären (Schätzerhandbuch, S. 53 Rz. 2.1, S. 55 Rz. 2.5; Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger, Der Liegenschaftsschätzer, 4. Aufl. Zürich 1997, S. 99; vgl. auch: BGE 128 II 74 E. 5 S. 77 ff.).

5.4.4 Die Methoden können auch kombiniert werden. So ist die Ermittlung des Verkehrswerts einer Liegenschaft aus dem gewichteten Mittel aus Ertrags- und Realwert als Methode anerkannt und verbreitet (BGE 134 III 42 E. 4; 134 II 49 E. 15.1, je mit Hinweisen; vgl. auch BGE 120 II 259 E. 2b, wo ausgeführt wird, beim wirklichen Wert von Aktien gemäss Art. 685b Abs. 4 OR handle es sich um einen objektiven Wert, der als Gesamtwert der Gesellschaft unter Einschluss von Substanz- und Ertragswert zu bestimmen ist). Fiskalische Werte, welche jeder Kanton anders errechnet, dürfen dagegen nicht zur Bestimmung des Verkehrswerts beigezogen werden (Canonica, a.a.O., S. 35).

5.4.5 In der Lehre wird angenommen, bei Renditeobjekten stehe aus Sicht der Käufer normalerweise die Ertragsfähigkeit einer Liegenschaft im Vordergrund. Der Verkehrswert von Renditeobjekten orientiere sich deshalb stärker am Ertragswert; dem Realwert komme nur eine untergeordnete Rolle zu (Schätzerhandbuch, S. 67 Rz. 4.3; vgl. auch Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 99, welche anführen, der Ertragswert sei wesentlich wichtiger als der Realwert, denn Bauland und Gebäude seien nur so viel wert, als letztlich Nutzen zu ziehen sei). Die Ertragswertmethode eigne sich daher für reine Renditeobjekte mit nachhaltigen und konstanten Erträgen wie Mehrfamilien- und Geschäftshäusern, dies allerdings nur, wenn sich die Objekte in einem neuen oder neuwertigen Zustand befinden und noch keinen aufgelaufenen Unterhalt aufweisen (Schätzerhandbuch, S. 48 Rz. 1.3; Canonica, a.a.O., S. 34; vgl. auch Fierz, a.a.O., S. 114, der anführt, Voraussetzung der Anwendbarkeit des klassischen Ertragswerts sei, dass anzunehmen sei, die Liegenschaft werde so, wie man sie im Bewertungszeitpunkt vorfindet, noch über Jahrzehnte bewirtschaftet).

5.5 Da bei der Minderwertsbemessung von objektiven Werten auszugehen ist, hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt, wenn sie nicht abklärte, inwieweit sich die Beschwerdegegnerin bezüglich des Zustandes der gekauften Liegenschaft erkundigte. Dass die verkaufte Liegenschaft keinen Renovationsbedarf aufwies und als reines Renditeobjekt zu qualifizieren war, wird vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Das Obergericht hat daher das ihm zustehende Ermessen bei der Wahl der Bewertungsmethode nicht überschritten, wenn es gemäss den in der Literatur anerkannten Grundsätzen bezüglich der Bewertung der Liegenschaft ausschliesslich auf die Ertragswertmethode abstellte. § 18 der Thurgauer Schätzungsverordnung, wonach sich bei Mehrfamilienhäusern der Verkehrswert in der Regel nach dem Ertragswert richtet, ist nicht einschlägig. Damit kann offen bleiben, ob die strittige Liegenschaft als "Mehrfamilienhaus" im Sinne dieser Verordnung zu qualifizieren ist, was vom Beschwerdeführer bestritten wird.

6.1 Der Beschwerdeführer macht vor Bundesgericht geltend, nach der allgemeinen Lebenserfahrung könnten Mietzinseinnahmen im Laufe der Zeit ab- und zunehmen. Eine Zusicherung des Beschwerdeführers bezüglich der Mietzinseinnahmen hätte sich daher ohnehin nicht auf ewige Dauer erstrecken und das zukünftige, vertragskonforme Erfüllen der Mietverträge nicht erfassen können. Dies unterstelle aber das Obergericht, indem es die Differenz zwischen Fr. 93'300.-- und Fr. 78'930.-- in die Zukunft projiziere und annehme, dass jedes Jahr Fr. 14'370.-- fehlten. Korrekterweise hätte das Obergericht diesen jährlichen Fehlbetrag auf den nächstmöglichen Kündigungstermin, d.h. auf Ende März 2005 berechnen müssen. Der Beschwerdeführer habe höchstens eine Zusicherung von Mietzinseinnahmen für fünf Monate gemacht. Der Minderwert belaufe sich demnach höchstens auf Fr. 5'987.-- (Fr. 14'370 : 12 x 5).

6.2 Wie der Beschwerdeführer zu Recht anführt, können die Mietzinseinnahmen einer Liegenschaft im Laufe der Zeit ab- und zunehmen. Mit der Annahme, die Kaufinteressenten hätten - mangels anderer Anhaltspunkte - bei der Bestimmung des Werts der Liegenschaft erwarten dürfen, dass die angegebenen Mietzinseinnahmen langfristig etwa gleich bleiben wie im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft, versties das Obergericht somit nicht gegen Bundesrecht. Weshalb die Beschwerdegegnerin bei der Bestimmung des Ertragswerts der Liegenschaft nach Ablauf der Kündigungsfrist der Mietverträge mit einem erheblichen langfristigen Rückgang der Mietzinseinnahmen habe rechnen müssen, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist nicht ersichtlich. Demnach konnte das Obergericht den Ertragswert der Liegenschaft bundesrechtskonform gestützt auf die vor dem Kauf angegebenen Mietzinseinnahmen berechnen.

7.

7.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe vor Obergericht als echtes Novum vorgebracht, Herr und Frau G._____ hätten in einem Telefongespräch vom 31. August 2006 mitgeteilt, dass sie für den Laden im Erdgeschoss des verkauften Gebäudes einen monatlichen Mietzins von Fr. 1'000.-- (inklusive Nebenkosten von Fr. 100.--) bezahlten. Ein jährlicher Mietzins von Fr. 12'000.-- liege klar über der Annahme der ersten Instanz und des Obergerichts, dass der Laden nur einen jährlichen Mietzins von Fr. 6'090.-- abwerfe. Das Obergericht habe seinen Antrag auf Einvernahme der Eheleute G._____ nicht einmal behandelt und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 BV verletzt.

7.2 Der Beschwerdeführer lässt ausser Acht, dass die Beschwerdegegnerin in ihrer kantonalen Berufungsantwort durch Urkunden aufzeigte, dass die von den Mietern G._____ nachträglich bezahlte Nettomiete von Fr. 900.-- nicht nur das Lokal "D._____/E._____/F._____", sondern auch den zweiten Laden im Erdgeschoss der Liegenschaft erfasste. Das Obergericht brauchte daher diese anerkannten Zahlungen nicht durch Zeugenbefragungen abzuklären, weshalb insoweit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu verneinen ist.

7.3 Bei der Bestimmung des Ertragswerts wird bezüglich des Mietwerts von den marktorientierten, nachhaltig erzielbaren Mietzinsen ausgegangen. Entsprechen die bestehenden Mietverträge nicht dem Marktniveau, so ist auf dieses abzustellen, wenn die Mietverträge daran angepasst werden können (Schätzerhandbuch, S. 61 f. Rz. 3.3; Canonica, a.a.O., S. 50, 53). Bezüglich des angeblich von den Mietern "D._____/E._____/F._____" gemieteten Ladenlokals hat das Bezirksgericht und mit ihm das Obergericht angenommen, der marktmässig nachhaltig erzielbare Nettomietzins betrage jährlich Fr. 6'090.--. Inwiefern diese Schätzung willkürlich sein soll, zeigt der Beschwerdegegner nicht rechtsgenügend auf (vgl. E. 1.3). Allein aus dem Umstand, dass Mieter später bereit waren, einen höheren Mietzins zu zahlen, kann nicht abgeleitet werden, die langfristige Schätzung sei unhaltbar.

8.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde, die insgesamt als Beschwerde in Zivilsachen entgegenzunehmen ist, abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird insgesamt als Beschwerde in Zivilsachen entgegengenommen. Sie 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 Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 27. Mai 2008

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Corboz Gelzer