

nem Jahr vergangen ist (BGH NJW 2019, 1226, Rn. 12). Dies ist gegeben, da der Maklervertrag mit dem Beklagten Ziff. 1 im Mai 2020 geschlossen wurde und der Verkauf der Immobilie im Oktober 2020 stattfand.

c) Die Höhe des Maklerlohns beträgt mit 27.000 € wie vertraglich vereinbart 3 % des Kaufpreises von 900.000 €.

d) Der Beklagte Ziff. 1 kann sich nicht auf eine Verwirkung des Maklerlohns gem. § 654 BGB berufen.

Die Rechtsprechung erweitert den Anwendungsbereich der Norm über die Doppeltätigkeit hinaus auf alle Pflichtverletzungen des Maklers (BeckOK BGB/Kneller, 61. Ed. 1.2.2022, BGB § 654 Rn. 2). Eine solche Pflichtverletzung kommt u.a. bei einer schwerwiegenden Verletzung der Treuepflicht in Betracht. Objektiv ist erforderlich, dass der Makler unter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten dem Interesse des Auftraggebers in schwerwiegender Weise zuwiderhandelt und subjektiv ihm schweres Verschulden (Vorsatz oder grobe Leichtfertigkeit) zur Last gelegt werden kann. Der Makler verwirkt seinen Provisionsanspruch etwa, wenn er bei dem von ihm wahrgenommenen Notartermin kurz vor dem Beurkundungsvorgang den Kunden zur Unterschrift unter eine vorgefertigte Provisionsvereinbarung durch die Drohung veranlasst, er werde den Grundstückskauf "platzen" lassen, wenn der Kunde die Vereinbarung nicht unterschreibe (OLG Düsseldorf, Urteil vom 11. April 1997 – 7 U 63/96 –, juris).

*Makler* Ein solch gravierender Fall liegt hier nicht vor. Der Beklagte Ziff. 1 vermochte nicht den Beweis zu erbringen, dass [REDACTED] ihn durch eine Drohung versuchte zu veranlassen, eine höhere als ursprünglich vereinbarte Provisionsvereinbarung zu akzeptieren. Wegen des Ausnahmecharakters des § 654 BGB trägt der Maklerkunde die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der tatsächlichen Umstände der Norm.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme vermochte das Gericht nicht im Rahmen der ihm nach § 286 Abs. 1 Satz 1 ZPO zustehenden freien Beweiswürdigung zu der Überzeugung gelangen, dass die streitige Behauptung des Beklagten Ziff. 1 als bewiesen anzusehen ist. Danach ist ein Beweis erst dann erbracht, wenn das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Ergebnisses der Beweisaufnahme und der sonstigen Wahrnehmungen in der mündlichen Verhandlung von