

La question de savoir si l'avocat disposait **des pouvoirs de représentation en première et seconde instance peut rester indécise** du moment qu'une **nouvelle procuration, signée par le mandant et valable, est déposée auprès du Tribunal fédéral**, ratifiant ainsi les actes du mandataire devant les instances précédentes (art. 40 al. 2 LTF) (consid. 3.1).

Lorsqu'il n'y a pas d'indice qu'une personne soit décédée et **qu'elle n'a pas l'obligation de comparaître personnellement en raison de son domicile à l'étranger** (art. 204 al. 3 lit. a CPC), il n'y a pas lieu d'instruire davantage ce point et exiger une **preuve de vie de la partie**. Cela d'autant plus que la partie est représentée par un avocat. Dans le même sens, il n'est pas nécessaire de **confirmer officiellement le lieu de résidence** de la partie puisque la signification des actes se fait auprès de son avocat en Suisse (consid. 3.2-3.3).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, May Canellas,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

A.A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Flurin von Planta,
Beschwerdeführerin,

gegen

C.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert K. Däppen,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, II. Zivilkammer, vom 5. Dezember 2019 (ZK2 18 58).

Sachverhalt:

A.

Am 4. Januar 1993 schloss die **D. AG mit B.A. sel. einen Mietvertrag** über eine Wohnung in U. ab. Gemäss Vertrag **vom 24. Juli 1993 verkaufte E. bzw. die D. AG diese Wohnung an B.A. sel.** Als Kaufpreis vereinbarten sie einen Betrag von Fr. 1'225'000.--. Eine öffentliche Beurkundung des Vertrages fand nicht statt.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 19. März 1999 verkaufte E. die besagte Wohnung an C. (Beklagter, Beschwerdegegner), einem saudi-arabischen Staatsangehörigen, zu einem Preis vom Fr. 1'379'000.--. Die Bewilligung betreffend Grundstückerwerb durch Personen im Ausland erteilte das Grundbuch inspektorat Graubünden mit Verfügung vom 10. Juni 1999. Am 16. Juli 1999 wurde der Kaufvertrag in das Grundbuch der Gemeinde U. eingetragen.

Mit amtlichem Formular vom 22. Juli 2013 kündigte der Beklagte B.A. sel. den Mietvertrag vom 4. Januar 1993 per 31. Oktober 2013. Gleichentags mahnte ihn der Beklagte für seit dem 1. April 1999 nicht bezahlte Mietzinse von insgesamt Fr. 237'000.--. **Mit amtlichem Formular vom 2. September 2013 kündigte der Beklagte den Mietvertrag (zusätzlich) infolge Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR per 31. Oktober 2013.**

B.

B.A. sel. war mit den beiden Kündigungen nicht einverstanden. Er focht diese bei der Schlichtungsbehörde und hernach mit Eingaben vom 8. Januar 2016 beim Bezirksgericht Maloja (ab dem 1. Januar 2017 Regionalgericht Maloja) an. **Er verlangte im Wesentlichen, die beiden Kündigungen des Mietverhältnisses seien nichtig bzw. ungültig zu erklären und eventualiter sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken.** Zwischen ihm und dem Beklagten bestehe betreffend die Wohnung in U. ein Treuhandvertrag. **Diesen Treuhandvertrag kündige er mit sofortiger Wirkung.** Er fordere den Beklagten auf, das Eigentum an der Wohnung an ihn zu übertragen.

Das Bezirksgericht vereinigte mit Verfügung vom 2. Februar 2016 die beiden Verfahren. Am 20. August 2016 verstarb B.A. sel. Seine Ehefrau, A.A. (Klägerin, Beschwerdeführerin), führte den Prozess fort. Mit Entscheid vom 20. März 2018 kam das Regionalgericht zum Schluss, dass die Klägerin den ihr obliegenden Beweis für den Bestand eines Treuhandverhältnisses mit dem Beklagten nicht habe erbringen können. **Das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien sei als Gebrauchsleihe nach Art. 305 ff. OR zu qualifizieren.** Die Auflösung des Vertrages sei nicht rechtsmissbräuchlich. Dementsprechend wies das Regionalgericht die Klagen vollumfänglich ab.

Dagegen erhob die Klägerin Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden. Dieses kam mit Urteil vom 5. Dezember 2019 zum Schluss, die Rügen der Klägerin hinsichtlich einer Verletzung der sozialen Untersuchungsmaxime durch die Erstinstanz würden nicht verfangen. Eine ungenügende Sachverhaltserhebung durch die Erstinstanz sei nicht ersichtlich. Die Klägerin vermöge alsdann nicht darzutun, dass dem Beklagten die Wohnung in U. gestützt auf ein Treuhandverhältnis übergeben worden sei. Insbesondere sei die nötige fiduziarische Abrede und ein sich daraus ergebender Erfüllungsanspruch auf Rückübertragung nicht erstellt. Zudem setze sich die Klägerin über weitere Strecken unzureichend mit den erstinstanzlichen Erwägungen auseinander. Entsprechend wies das Kantonsgericht die Berufung vollumfänglich ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Sie beantragte, das Urteil des Kantonsgerichts sei aufzuheben. Die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen zwecks Durchführung eines Beweisverfahrens, wobei insbesondere die Zeugen F. und G. einzuvernehmen seien. Sämtliche Eingaben des Beschwerdegegners in den Verfahren vor den Vorinstanzen seien wegen mangelhafter Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Däppen aus dem Recht zu weisen. Eventualiter sei die ordentliche Kündigung vom 22. Juli 2013 und die ausserordentliche Kündigung vom 2. September 2013 nichtig zu erklären. In prozessualer Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin, dass Rechtsanwalt Däppen neben einer spezifizierten Vollmacht umgehend eine Wohnsitz- und Lebensbestätigung des Beschwerdegegners einzureichen habe.

Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner beantragten die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein Endentscheid eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz geurteilt hat (Art. 75 und Art. 90 BGG). Es geht um eine Zivilsache (Art. 72 BGG), deren Streitwert nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz Fr. 54'000.-- beträgt. Damit ist der angefochtene Entscheid der Beschwerde in Zivilsachen zugänglich (Art. 74 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG).

1.2. Im bundesgerichtlichen Verfahren haben sich die **Parteivertreter durch eine Vollmacht auszuweisen (Art. 40 Abs. 2 BGG)**. Der Beschwerdegegner reichte zusammen mit seiner Beschwerdeantwort unaufgefordert eine **neue Vollmacht** ein, unterzeichnet am 23. Februar 2020. Diese ermächtigt Rechtsanwalt Däppen zur Vertretung des Beschwerdegegners in der Angelegenheit "A.", unter ausdrücklicher Spezifizierung der Prozessnummern der Verfahren vor Regional-, Kantons- und Bundesgericht (act. 15). Die Authentizität der Unterschrift des Vollmachtgebers wird mit einer Kopie dessen Passes dargelegt (act. 17). Es liegt damit für das bundesgerichtliche Verfahren eine rechtsgenügeliche Vollmacht zu Gunsten des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners vor. Der

prozessuale Antrag der Beschwerdeführerin, der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners habe sich vor Bundesgericht durch eine spezifizizierte Vollmacht auszuweisen, wird damit gegenstandslos.

1.3. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügelichen Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. Erwägung 2) ist daher 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 (BGE 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, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift 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 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

2.2. 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 S. 117; 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 S. 266 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 S. 18 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 S. 90). 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 S. 18).

Die Beschwerdeführerin schildert den Ablauf der bisherigen Verfahren aus ihrer eigenen Sicht und geht dabei über die Feststellungen der Vorinstanz hinaus, ohne eine hinreichende Sachverhaltsrüge nach den oben genannten Grundsätzen zu erheben. Darauf kann sie sich im Folgenden nicht stützen.

3.

3.1.

3.1.1. Die Beschwerdeführerin moniert, der für den Beschwerdegegner handelnde Rechtsanwalt sei für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren nicht gehörig bevollmächtigt. Wegen mangelhafter Bevollmächtigung seien seine Eingaben aus dem Recht zu weisen.

3.1.2. Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners stützte sich vor den kantonalen Instanzen auf eine **undatierte Vollmacht**, die lediglich den Vermerk "Beratung" enthielt und weder ein konkretes Verfahren noch eine konkrete Gegenpartei nannte. Dennoch kam die Vorinstanz aufgrund der gesamten Umstände zum Schluss, dass diese Vollmacht genüge.

Ob diese vorinstanzliche Auffassung Bundesrecht verletzte und die Vorinstanz eine datierte, aktualisierte oder spezifischere Vollmacht hätte verlangen sollen (vgl. Urteil 5A_561/2016 vom 22. September 2016 E. 3.3), braucht nicht beurteilt zu werden: **Der Beschwerdegegner reichte vor Bundesgericht eine neue Vollmacht zu Gunsten seines Rechtsvertreters ein.** Darin wird Rechtsanwalt Däppen ausdrücklich zur Vertretung des Beschwerdegegners für die Verfahren vor dem Regionalgericht und dem Kantonsgericht in der vorliegenden Angelegenheit bevollmächtigt (Erwägung 1.2). Selbst wenn mit der Beschwerdeführerin davon ausgegangen würde, dass vor den kantonalen Instanzen die bisherige Vollmacht **nicht rechtsgenügelich gewesen wäre, hätte der**

Beschwerdegegner mit der Unterzeichnung der Vollmacht Ende Februar 2020 die bisherigen Rechtshandlungen seines Rechtsvertreters vor den Vorinstanzen genehmigt und seine Handlungen sind damit wirksam (Urteil 4A.2/2005 vom 28. November 2005 E. 2.2; vgl. auch Urteil 5D_142/2017 vom 24. April 2018 E. 3.1, publ. in SJ 2018 I S. 394 f.).

3.2.

3.2.1. Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass die Vorinstanz entgegen ihrem Antrag vom Beschwerdegegner keine Lebensbestätigung eingeholt habe. Der Beschwerdegegner sei im Jahr 1942 geboren, habe einen angeschlagenen Gesundheitszustand und sei nie persönlich an einer Verhandlung erschienen. Der verstorbene B.A. habe Rechtsanwalt F. vom angeschlagenen Gesundheitszustand des Beschwerdegegners berichtet. Rechtsanwalt F. könne bestätigen, dass B.A. sel. **ihm vom schlechten Gesundheitszustand des Beschwerdegegners berichtet habe**. Das hätte bei der Vorinstanz Zweifel hervorrufen sollen, **ob der Beschwerdegegner noch lebe**. Zudem sei es für den Beschwerdegegner oder seinen Rechtsvertreter ein Leichtes, eine solche Bestätigung einzureichen. Deren Weigerung erscheine rechtsmissbräuchlich.

3.2.2. Die Vorinstanz erwog, für ein Ableben des Beschwerdegegners würden keinerlei Anhaltspunkte vorliegen. Von Amtes wegen bestehe somit keine Notwendigkeit, nähere Abklärungen zu tätigen, geschweige denn sei Rechtsanwalt F. zum Gesundheitszustand des Beschwerdegegners als Zeuge einzuvernehmen.

Vor Bundesgericht beharrt die Beschwerdeführerin bloss auf ihren Vorbringen, dass der Beschwerdegegner im Jahre 1942 geboren sei, einen angeschlagenen Gesundheitszustand habe und nie persönlich an einer Verhandlung erschienen sei. **Letztes Argument ist nicht sachdienlich, brauchte der anwaltlich vertretene Beschwerdegegner, der im Ausland wohnt, doch weder an der Schlichtungsverhandlung** (Art. 204 Abs. 3 lit. a ZPO) noch an den Gerichtsverhandlungen (Art. 68 Abs. 1 ZPO) persönlich zu erscheinen. Die pauschalen, nicht weiter substantiierten Behauptungen, dass der Beschwerdegegner über siebzig Jahre alt sei und einen angeschlagenen Gesundheitszustand habe, mussten die Vorinstanz nicht veranlassen, weitere Abklärungen vorzunehmen; vielmehr durfte sie auf die Angaben des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners abstellen, dass dieser noch lebe. Die Vorinstanz verletzte mithin kein Bundesrecht, wenn sie vom Beschwerdegegner keine Lebensbestätigung einholte.

Entsprechend erübrigte es sich auch, Rechtsanwalt F. zum Gesundheitszustand des Beschwerdegegners einzuvernehmen. Schliesslich ist weder dargetan noch ersichtlich, inwiefern die Weigerung des Beschwerdegegners oder seines Rechtsvertreters, eine solche Lebensbestätigung beizubringen, rechtsmissbräuchlich wäre.

3.2.3. Auch vor Bundesgericht beantragt die Beschwerdeführerin, Rechtsanwalt Däppen habe eine Lebensbestätigung des Beschwerdegegners einzureichen. Sie wiederholt dafür bloss ihre unsubstantiierten Behauptungen, welche sie bereits vor der Vorinstanz vorbrachte. Das ist nicht zielführend (Erwägung 3.2.2).

Zudem reichte der Beschwerdegegner vor Bundesgericht eine Ende Februar 2020 unterzeichnete Vollmacht ein (Erwägung 1.2). Sodann legte er der Beschwerdeantwort eine Kopie des Passes bei, ausgestellt am 28. Februar 2017, welche dieser zusätzlich am 23. Februar 2020 unterzeichnete (act. 17). Das Bundesgericht stellte die Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners samt Beilagen der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 23. März 2020 zur Kenntnisnahme zu (act. 18). Die Beschwerdeführerin liess sich zur Eingabe des Beschwerdegegners nicht vernehmen, obschon ihr in der Verfügung die Möglichkeit zu allfälligen Bemerkungen bis am 20. April 2020 gegeben wurde. Die Beschwerdeführerin machte insbesondere nicht geltend, dass der Beschwerdegegner nach Unterzeichnung der genannten Dokumente verstorben wäre.

Mangels konkreter Anhaltspunkte für ein Ableben des Beschwerdegegners erübrigt es sich, von diesem eine Lebensbestätigung einzuholen. Der entsprechende prozessuale Antrag der Beschwerdeführerin ist abzuweisen.

3.3.

3.3.1. Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass die Vorinstanz **keine Wohnsitzbestätigung** des Beschwerdegegners eingeholt habe. Es sei ihrem Rechtsanwalt, der Schlichtungsbehörde und ihrem verstorbenen Ehemann nicht möglich gewesen, den Beschwerdegegner zu "erreichen". Keine der Faxnummern habe funktioniert; auf dem Handy des Beschwerdegegners habe niemand geantwortet.

Es müsse daher "mit Fug und Recht" in Frage gestellt werden, ob die Adressangaben des Beschwerdegegners überhaupt noch Gültigkeit hätten. Die Adresse des Beschwerdegegners sei daher nicht bekannt respektive sei sie nicht amtlich festgestellt. Die Vorinstanz hätte daher eine Wohnsitzbestätigung einholen sollen.

3.3.2. Die Vorinstanz erwog dazu, **obwohl der Wohnsitz des Beschwerdegegners nicht amtlich bestätigt sei, habe für die Erstinstanz kein Anlass bestanden**, an dessen Angaben zu zweifeln oder von Amtes wegen diesbezüglich Abklärungen vorzunehmen. Sie durfte demnach von einem Wohnsitz des Beschwerdegegners in V., Saudi Arabien, ausgehen. Alsdann sei die Erstinstanz nicht gehalten gewesen, weitergehende Abklärungen zur Wohnadresse des Beschwerdegegners zu tätigen. Wohnsitz und Wohnadresse würden überdies seinen Personalien in den deutschen Strafverfahrensakten entsprechen. **Infolge der anwaltlichen Vertretung sei der Beschwerdegegner auch nicht verpflichtet, ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.** Wenn die Erstinstanz unter diesen Umständen auf die vorhandenen Wohnsitzangaben des Beschwerdegegners abstelle, sei dies nicht zu bestanden.

3.3.3. Dagegen behauptet die Beschwerdeführerin nur, dass der Beschwerdegegner über die ihr bekannten Fax- und Telefonnummern nicht erreichbar sei. Damit zeigt sie aber weder auf, dass der Beschwerdegegner an der von ihm genannten *Postfachadresse* nicht erreicht werden könnte, noch legt sie damit hinreichend dar, dass die Vorinstanzen an den Wohnsitz- und Adressangaben des Beschwerdegegners hätten zweifeln und von diesem weitere Informationen verlangen müssen. Ihre Rüge geht fehl.

3.3.4. **Gleiches gilt für das bundesgerichtliche Verfahren: Der Beschwerdegegner gab dem Bundesgericht die gleiche Postfachadresse bekannt, wie bereits im kantonalen Verfahren.** Dass er an dieser Adresse nicht erreicht werden könnte, macht die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht nicht rechtsgenügend geltend, indem sie lediglich ihre bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Argumente wiederholt (dazu oben Erwägung 3.3.3).

Im Übrigen dient die Vorschrift, dass die Parteien dem Bundesgericht ihren Wohnsitz anzugeben haben (Art. 39 Abs. 1 BGG), hauptsächlich dazu, dass das Bundesgericht über eine Adresse für die Zustellung verfügt (vgl. BGE 139 IV 228 E. 1.1 S. 230; Urteile 5A_900/2014 vom 29. Mai 2015 E. 1; 2C_649/2012 vom 23. Oktober 2012 E. 2). Ist die Partei aber - wie hier - durch einen Rechtsanwalt vertreten, erfolgt die Zustellung nicht an die Partei persönlich, sondern an den Rechtsvertreter (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 10 Abs. 1 BZP). Auch vor diesem Hintergrund ist weder dargetan noch ersichtlich, was das schützenswerte Interesse der Beschwerdeführerin an einer Wohnsitzbestätigung des Beschwerdegegners wäre. **Es erübrigt sich daher, eine Wohnsitzbestätigung einzuholen. Der entsprechende prozessuale Antrag ist abzuweisen.**

3.4.

3.4.1. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung der Dispositionsmaxime. Die Vorinstanz habe den durch das Rechtsbegehren definierten Streitgegenstand zu Unrecht überdehnt. Der Streitgegenstand bestimme sich nach den klägerischen Rechtsbegehren. Ihr Rechtsbegehren sei ausschliesslich mietrechtlicher Natur, in dem die Nichtigkeit der mietrechtlichen Kündigungen hätte festgestellt werden sollen. Gemäss Ansicht von beiden Vorinstanzen liege zwischen den Parteien kein Mietverhältnis vor. Somit habe auch nichts gekündigt werden können, weshalb die Kündigungen nichtig seien. Es sei den Vorinstanzen gestützt auf die klägerischen Rechtsbegehren untersagt gewesen, über die Kündigung eines Gebrauchsleihverhältnisses zu befinden. Wenn nun sowohl die Erstinstanz wie auch die Vorinstanz zum Schluss gekommen seien, dass das rechtliche Verhältnis zwischen den Parteien eine Gebrauchsleihe und nicht ein Mietvertrag darstelle, seien die mietrechtlichen Kündigungen nichtig. Dies habe die Vorinstanz verkannt und damit den Dispositionsgrundsatz verletzt.

3.4.2. **Auch diese Rüge geht fehl: Der Dispositionsgrundsatz besagt, dass das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat** (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Die Klagen der Beschwerdeführerin wurden abgewiesen. Der Beschwerdegegner beantragte die (vollständige) Abweisung der Klagen. **Dass er Ansprüche der Beschwerdeführerin anerkannt hätte, macht die Beschwerdeführerin zu Recht nicht geltend.** Es wurde ihm daher weder mehr noch etwas anderes zugesprochen, als er verlangte. Es ist im Übrigen zwar richtig, dass die Beschwerdeführerin vor den Vorinstanzen beantragte, dass die Kündigungen vom 22. Juli 2013 und vom 2. September 2013 "des Mietvertrages" nichtig zu erklären

seien. Dieses Begehren der Beschwerdeführerin auf Erklärung der Nichtigkeit der Kündigungen führt aber nicht dazu, dass das Gericht die Nichtigkeit der beiden Kündigungen festzustellen hätte, wenn es das Vorliegen eines Mietvertrags zwischen den Parteien verneint. Vielmehr ist das Gericht gehalten, das Verhältnis zwischen den Parteien von Amtes wegen rechtlich zu beurteilen und zu prüfen, was die Rechtsfolgen der Kündigung sind (Art. 57 ZPO). In diesem Sinn gingen die Vorinstanzen vor: Sie qualifizierten das Verhältnis der Parteien als Gebrauchsleihe, verneinten das Bestehen eines Treuhandvertrags, und prüften die Missbräuchlichkeit der Vertragsauflösung. **Inwiefern der Dispositionsgrundsatz unter diesen Umständen verletzt wäre, ist weder dargetan noch ersichtlich.**

3.5.

3.5.1. Die Beschwerdeführerin moniert eine Verletzung von Art. 247 Abs. 2 ZPO, weil sich die Erstinstanz mit den von ihr vorgebrachten Beweisofferten, insbesondere die deutschen Strafakten, mangels rechtsgenügendem Verweis auf die Akten nicht auseinandergesetzt habe.

3.5.2. Die Vorinstanz erwog dazu, der Vorwurf der Erstinstanz, die Verweise auf die Strafakten seien unpräzise, erscheine überspitzt formalistisch. Die Erstinstanz habe aber eine Eventualbegründung gegeben. Diese Eventualbegründung habe die Beschwerdeführerin in ihrer Berufungsschrift "beinahe gänzlich" übergangen und sie komme diesbezüglich ihrer Begründungspflicht nach Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht nach.

Vor Bundesgericht wäre es an der Beschwerdeführerin aufzuzeigen, dass die Vorinstanz die Begründungsanforderungen nach Art. 311 Abs. 1 ZPO bundesrechtswidrig überspannt hätte oder dass sie entgegen der Auffassung der Vorinstanz den Begründungsanforderungen nachgekommen wäre. Das unterlässt die Beschwerdeführerin. Vielmehr wendet sie sich bloss gegen die Eventualerwägung der Erstinstanz. Darauf ist nicht einzutreten.

3.6.

3.6.1. Die Vorinstanz erwog, dass die Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren für die Frage des Vorhandenseins eines Treuhandverhältnisses pauschal moniere, die Erstinstanz mache mit den Zeugen kurzen Prozess und verkenne offensichtlich die Funktion eines Zeugen. Sowohl Rechtsanwalt F. als auch G. hätten, wenn sie als Zeugen vorgeladen worden wären, "garantiert etwas zu sagen gehabt". Diesen Vorbringen der Beschwerdeführerin fehle es an einer sachbezogenen Auseinandersetzung mit den erstinstanzlichen Erwägungen. Sie würden daher den Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht genügen. Der Vollständigkeit halber sei aber die antizipierte Beweiswürdigung der Erstinstanz zu beurteilen. Angesichts der behaupteten dubiosen Verstrickungen von Rechtsanwalt F. und G. habe die Erstinstanz in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen dürfen, dass ihre Überzeugung durch die beantragten Zeugenbefragungen nicht geändert würde. Der Verzicht der Erstinstanz auf weitere Beweiserhebungen stelle keine unzulässige antizipierte Beweiswürdigung dar.

3.6.2. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, sie sei den Begründungsanforderungen vor der Vorinstanz nachgekommen. Sie habe die antizipierte Beweiswürdigung der Erstinstanz in ihrer vorinstanzlichen Berufungsschrift "hinreichend substantiiert" beanstandet.

Dem kann nicht gefolgt werden: In den von der Beschwerdeführerin referenzierten Randziffern ihrer Berufungsschrift vom 15. Oktober 2018 schildert sie bloss, dass die Erstinstanz "offensichtlich die Funktion eines Zeugen" verkenne und F. und G. "in die ganze Angelegenheit sehr involviert" gewesen seien. Wenn sie als Zeugen vorgeladen worden wären, hätten sie "garantiert etwas zu sagen gehabt". Diese Vorbringen in der vorinstanzlichen Berufungsschrift beachtete die Vorinstanz und verwies ausdrücklich darauf (angefochtenes Urteil Erwägung 11.2 S. 22). Die Vorinstanz kam dabei zu Recht zum Schluss, dass sich die Beschwerdeführerin mit dem pauschalen Vorbringen, die Zeugen hätten etwas zu sagen gehabt, nicht rechtsgenügend mit der erstinstanzlichen antizipierten Beweiswürdigung auseinandergesetzt. Eine Verletzung von Art. 311 Abs. 1 ZPO liegt nicht vor.

Damit trägt bereits die Begründung der Vorinstanz, dass es an einer rechtsgenügenden Berufungsbegründung mangelt. Es braucht daher nicht auf die von der Beschwerdeführerin gegen die vorinstanzliche Eventualbegründung vorgetragenen Rügen eingegangen zu werden (BGE 138 III 728 E. 3.4).

3.7. Das Hauptbegehren der Beschwerdeführerin, wonach die Sache an die Vorinstanz zwecks Durchführung eines Beweisverfahrens zurückzuweisen sei, ist damit abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

4.

Die Beschwerdeführerin beantragt eventualiter, es sei festzustellen, dass die Kündigungen vom 22. Juli 2013 und 2. September 2013 nichtig seien. Sie begründet diesen Antrag vor Bundesgericht aber nicht, zumindest nicht hinreichend (Erwägung 2.1). Sie stellt insbesondere die vorinstanzliche Qualifikation des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien als Gebrauchslleihe und die Beendigung bzw. die Prüfung der missbräuchlichen Vertragsauflösung nicht in Frage. Entsprechend ist auf dieses Eventualbegehren mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten.

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie überhaupt eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Mai 2020

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Brugger