

Tribunal fédéral – 4A_51/2023

1^{ère} Cour de droit civil

Arrêt du 23 mai 2023

Bundesgericht – 4A_51/2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 23. Mai 2023

Contrat d'entreprise

Werkvertrag

**Matériaux utilisés sur le
fonds d'autrui ; réserve de
forme ; dol**

*Materialien, die auf dem
Grundstück eines anderen
verwendet werden ;
Formvorbehalt ;
absichtliche Täuschung*

Art. 671 ss CC ; 16 et 28 CO

Art. 671 ff. ZGB ;

16 und 28 OR



Matériaux utilisés sur le fonds d'autrui (art. 671 ss CC) – Rappel des principes. Ces dispositions ne s'appliquent pas si la mise en place des matériaux a été effectuée sur la base d'un contrat entre le propriétaire des matériaux et le propriétaire foncier, pas plus que lorsque l'assemblage du matériel avec le terrain a été effectué par quelqu'un qui n'est ni propriétaire du matériel ni propriétaire du terrain (consid. 4.2). En l'absence d'allégation et de preuve, par l'entrepreneur, d'une utilisation de ses propres matériaux sur le fonds d'autrui et d'enrichissement du propriétaire du fonds, l'indemnité au sens de l'art. 672 CC n'est pas due (consid. 4.4).

Réserve de forme (art. 16 CO) – Lorsque les parties avaient réservé une forme particulière pour toute modification du contrat, à savoir la forme écrite accompagnée de la « *signature juridiquement valable des deux parties* », cette réserve de forme est globale et s'applique également à toutes les modifications de commande, quel que soit leur titre. Il est présumé (de manière réfutable) que les parties n'ont pas voulu convenir d'une modification de la commande si cette forme n'a pas été respectée (consid. 5.2). Il incombe à la partie qui veut renverser cette présomption d'alléguer et de prouver que la modification est intervenue tacitement (consid. 5.3.2).

Dol (art. 28 CO) – Rappel des principes (consid. 8.2).

Materialien, die auf fremdem Grund und Boden verwendet werden (Art. 671 ff. ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Diese Bestimmungen gelten nicht, wenn der Einbau des Materials auf der Grundlage eines Vertrags zwischen dem Eigentümer des Materials und dem Grundeigentümer erfolgte, ebenso wenig wie wenn die Verbindung des Materials mit dem Grundstück von jemandem vorgenommen wurde, der weder Eigentümer des Materials noch Eigentümer des Grundstücks ist (E. 4.2). Ohne Behauptung und Beweis des Unternehmers, dass sein eigenes Material auf fremdem Grund und Boden verwendet wurde und der Eigentümer des Grund und Bodens bereichert wurde, ist die Entschädigung nach Art. 672 ZGB nicht geschuldet (E. 4.4).

Formvorbehalt (Art. 16 OR) – Hatten sich die Parteien für jede Vertragsänderung eine bestimmte Form vorbehalten, nämlich die Schriftform mit der « *rechtsgültigen Unterschrift beider Parteien* », so ist dieser Formvorbehalt umfassend und gilt gleichermaßen für alle Auftragsänderungen, unabhängig von ihrem Titel. Es wird (widerlegbar) vermutet, dass die Parteien eine Beststellungsänderung nicht vereinbaren wollten, wenn diese Form nicht eingehalten wurde (E. 5.2). Es obliegt der Partei, die diese Vermutung widerlegen will, zu behaupten und zu beweisen, dass die Änderung stillschweigend erfolgte (E. 5.3.2).

Absichtliche Täuschung (Art. 28 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 8.2).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,

Bundesrichterin Kiss, Bundesrichter Rüedi,

Gerichtsschreiber Stähle.

Verfahrensbeteiligte
A AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Müller,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B AG,
2. Bank C AG,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Ender,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Werkvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 8. November 2022 (HG190128-O).

Sachverhalt:

A.

Die A AG (Klägerin, Beschwerdeführerin) bezweckt den Betrieb eines Gipsergeschäfts. Sie schloss mit der als Totalunternehmerin handelnden B AG (Beklagte 1, Beschwerdegegnerin 1) im Jahr 2017 einen Subunternehmer-Werkvertrag über Gipsarbeiten (Trockenbau- und Verputzarbeiten) ab im Zusammenhang mit dem - inzwischen beendeten - Komplettumbau des Gebäudes an der Ustrasse in V, das im Eigentum der Bank C AG (Beklagte 2, Beschwerdegegnerin 2) steht und wo diese ihren Hauptsitz hat. Der Werkvertrag enthält ein Kostendach von Fr. 3'171'578.75 und in Art. 16.1 folgende Klausel:

"Sämtliche Änderungen dieses Werkvertrages sowie alle ergänzenden Vereinbarungen inkl. Planänderungen oder Änderungen der Berechnungen bzw. Anweisungen durch den Generalunternehmer auf der Baustelle bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform und der beidseitigen rechtsgültigen Unterzeichnung."

Die Beklagte 1 bezahlte der Klägerin Fr. 3'000'809.81 für deren Arbeit.

B.

B.a. Anfang 2019 erwirkte die Klägerin zunächst die superprovisorische und hernach die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von Fr. 1'757'193.25 nebst Zins auf dem Grundstück Kat. Nr. xxx (unter anderem Ustrasse) V.

B.b. Am 6. August 2019 reichte die Klägerin beim Handelsgericht des Kantons Zürich eine Klage ein. Sie verlangte, die Beklagten 1 und 2 seien solidarisch zu verurteilen, ihr Fr. 1'841'472.50 nebst Zins für ausstehenden Werklohn zu bezahlen, "Nachklagerecht vorbehalten". Ausserdem sei das Grundbuchamt X anzuweisen, das Bauhandwerkerpfandrecht definitiv im Grundbuch einzutragen. Mit Urteil vom 8. November 2022 wies das Handelsgericht die Klage hinsichtlich der Beklagten 2 ab. Es verurteilte die Beklagte 1, der Klägerin Fr. 8'100.-- nebst Zins zu bezahlen. Im Mehrbetrag wies es die Klage auch mit Bezug auf die Beklagte 1 ab. Ferner wies es das Grundbuchamt X an, das vorläufig im Grundbuch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist zu löschen.

C.

Die Klägerin verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Handelsgerichts sei aufzuheben, soweit ihre Anträge nicht gutgeheissen worden seien. In der Sache wiederholt sie ihre vor Handelsgericht gestellten Klagebegehren. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsfeststellung und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Handelsgericht verzichtete auf Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerinnen beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Beschwerdeführerin replizierte, worauf die Beschwerdegegnerinnen eine Duplik eingereicht haben.

D.

Mit Verfügung vom 30. Januar 2023 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt, soweit sie sich gegen die Anweisung an das Grundbuchamt X richtet, das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht an der Liegenschaft Ustrasse, V, Kat. Nr. xxx für die Pfandsumme von Fr. 1'757'193.25 nebst Zins zu löschen.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Handelsgerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer einzigen kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in Zivilsachen offen, gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG unabhängig vom Streitwert (**BGE 139 III 67** E. 1.2; siehe auch **BGE 138 III 799** E. 1.1, 2 E. 1.2.2).

2.

2.1. 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).

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; **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). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). 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).

2.3. Soweit die Parteien die vorinstanzliche Beweiswürdigung kritisieren, ist zu beachten, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, 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 141 III 564** E. 4.1; **140 III 16** E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **135 II 356** E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (**BGE 140 III 264** E. 2.3; **137 III 226** E. 4.2; **136 III 552** E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (**BGE 134 II 244** E. 2.2). 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 140 III 264** E. 2.3; **116 Ia 85** E. 2b).

3.

3.1. Die in der Beschwerde (und ebenso die in der Replik) formulierte appellatorische Kritik genügt diesen Anforderungen nicht. Die 166-seitige Beschwerdeschrift ist weitschweifig und missachtet offensichtlich über weiteste Strecken die Vorgabe, in gedrängter Form eine Bundesrechtsverletzung zu monieren. Die Sachverhaltsrügen sind allesamt unzureichend. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass das Bundesgericht - auch wenn das Handelsgericht als einzige kantonale Instanz entschieden hat - keine Appellationsbehörde ist und dass die Beschwerde in Zivilsachen insbesondere nicht dazu dient, das kantonale Verfahren neu aufzurollen.

3.2. Dies gilt namentlich, soweit die Beschwerdeführerin unter ausführlicher Wiedergabe ihrer Schilderungen in den vor Handelsgericht eingereichten Rechtsschriften darlegt, weshalb die vorinstanzlichen Feststellungen aus ihrer Sicht unrichtig, ihre Behauptungen dagegen substantiiert, "glasklar und unmissverständlich" gewesen seien. Sie beschreibt, welche Schlüsse das Handelsgericht aus ihren Ausführungen und Behauptungen hätte ziehen müssen, und sie erörtert umgekehrt, wie die beklaglichen Darlegungen richtigerweise hätten verstanden werden sollen. Das Bundesgericht ist aber an die vorinstanzlich festgestellten Tatsachen - wozu auch der Prozesssachverhalt gehört - gebunden. Es ist nicht seine Aufgabe, die im kantonalen Verfahren eingegebenen Rechtsschriften auszulegen und Aussagen darüber zu treffen, wie die darin enthaltenen Behauptungen und Bestreitungen zu interpretieren sind. Dies übergeht die Beschwerdeführerin.

3.3. Wohl nennt sie über die ganze Beschwerdeschrift verteilt verschiedene Verfahrensregeln und Rechtsnormen, welche die Vorinstanz angeblich verletzt habe, so den Anspruch auf rechtliches Gehör, das Verbot von überspitztem Formalismus, das Verbot der Rechtsverweigerung, den Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen und etwa die Art. 9 BV, Art. 2, 8, 27 und 671 f. ZGB, Art. 1, 6, 16, 18, 20, 28, 51, 85 f., "135 ff.", 143 und 372 ff. OR sowie Art. 55, "150 ff.", 152, 221 und 222 ZPO. Nicht nur laufen diese Rügen aber zumeist auf den (unzureichend begründeten) Vorwurf unzutreffender Beweiswürdigung hinaus, sie beruhen fast alle auch auf einem vorinstanzlich nicht festgestellten Tatsachenfundament und stellen eine Vermengung von Rechts- und Sachverhaltskritik dar, ohne dass aufgezeigt würde, inwiefern das Handelsgericht die - entscheidenerheblichen - Tatsachen offensichtlich unrichtig festgestellt haben soll.

3.4. Die Beschwerde ist folglich grösstenteils unzulässig.

3.5. Soweit der Beschwerde wenigstens ansatzweise eine hinlänglich begründete Rechtsrüge entnommen werden kann, ist das Folgende zu bemerken (Erwägungen 4-9). Dabei ist - wie erwähnt: mangels hinreichender Willkürprüfungen - vollumfänglich vom vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt auszugehen.

4.

In einem ersten Schritt prüfte das Handelsgericht die Klage hinsichtlich der Beschwerdegegnerin 2 und wies sie insoweit ab.

4.1. Die Beschwerdeführerin (als Subunternehmerin) stützt ihre angeblichen Ansprüche gegen die Beschwerdegegnerin 2 (als Grundeigentümerin und Bauherrin) auf Art. 671 f. ZGB, in der Meinung, als bauende Materialeigentümerin einen (ausservertraglichen) sachenrechtlichen Entschädigungsanspruch gegen die Grundeigentümerin zu haben.

4.2. Verwendet jemand zu einem Bau auf seinem Boden fremdes Material oder eigenes Material auf fremdem Boden, so wird es Bestandteil des Grundstücks (Art. 671 Abs. 1 ZGB). Findet keine Trennung des Materials vom Boden statt, so hat der Grundeigentümer für das Material eine angemessene Entschädigung zu leisten (Art. 672 Abs. 1 ZGB).

Diese Bestimmungen finden nicht Anwendung, wenn der Einbau des Materials aufgrund eines Vertrags zwischen dem Material- und dem Grundeigentümer erfolgte (BGE 99 II 131 E. 4a; Urteile 4A_178/2013 vom 31. Juli 2013 E. 2; 4C.399/2004 vom 30. August 2005 E. 2.1; 4C.87/2003 vom 25. August 2003 E. 6.2.1, nicht publ. in BGE 129 III 738), und ebenso wenig, wenn die Verbindung des Materials mit dem Grundstück von jemandem vorgenommen wurde, der weder Material- noch Grundeigentümer ist (BGE 99 II 131 E. 4b; Urteil 4C.399/2004 vom 30. August 2005 E. 2.1).

Der Entschädigungsanspruch von Art. 672 ZGB setzt voraus, dass der Grundeigentümer durch den Bau bereichert ist, zumindest wenn er gutgläubig ist (BGE 103 II 227 E. 5 [dort S. 239 f.]; 99 II 131 E. 6b und 6c; Urteil 4A_178/2013 vom 31. Juli 2013 E. 2.3.1; zum Ganzen JÖRG SCHMID, Einbau von eigenem Material auf fremdem Grund, in: Schweizerische Baurechtstagung 2019, S. 169 und 171-173).

4.3. Das Handelsgericht erwog, zwischen der Beschwerdeführerin als Subunternehmerin und der Beschwerdegegnerin 2 als Grundeigentümerin habe keine vertragliche Verbindung bestanden. Indes seien die Voraussetzungen für die Ausrichtung einer ausservertraglichen Entschädigung im Sinne von Art. 672 ZGB nicht erfüllt: Erstens habe die Beschwerdeführerin gar nicht näher erklärt, inwiefern von ihr überhaupt in ihrem Eigentum stehendes Material auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin 2 eingebaut worden sei. Zweitens habe sie sich lediglich "pauschal" zur Frage geäußert, ob eine Bereicherung der Beschwerdegegnerin 2 (Grundeigentümerin) vorliege, zumal die Beschwerdegegnerin 2 ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Beschwerdegegnerin 1 (Totalunternehmerin) in Bezug auf diesen Bau offenbar nachgekommen sei.

4.4. Diese Ausführungen sind konform mit Bundesrecht. Das Handelsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Beschwerdeführerin nur dann eine Entschädigung unter dem Titel von Art. 672 ZGB verlangen könnte, wenn sie auf dem fremden Grundstück eigenes Material verbaut hätte und überdies die Beschwerdegegnerin 2 durch diese Bauarbeiten bereichert wäre (siehe Erwägung 4.2). Nachdem die Beschwerdegegnerin 2 das Vorliegen dieser Voraussetzungen bestritten hatte, wäre es an der Beschwerdeführerin gewesen, ihre diesbezüglichen Vorbringen zu substantzieren. Dies hat sie nach den vorinstanzlichen Feststellungen unterlassen. Ob und unter welchen Bedingungen einem Subunternehmer allgemein ein sachenrechtlicher Entschädigungsanspruch gegen den Grundeigentümer zukommt (dazu BGE 103 II 227 E. 4 [dort S. 239 f.]; Urteil 4C.198/2001 vom 3. Dezember 2001 E. 9a/bb), kann unter diesen Umständen dahingestellt bleiben.

Andere Anspruchsgrundlagen fielen nicht in Betracht. Die Abweisung der Klage hinsichtlich der Beschwerdegegnerin 2 war demnach folgerichtig.

5.

5.1. Die Beschwerdeführerin verlangte vor Handelsgericht mit ihrer Klage (angeblich) ausstehenden Werklohn von der Beschwerdegegnerin 1, unter anderem für "Verputzarbeiten" und "spezielle Gipserarbeiten". Dabei handelte es sich hauptsächlich um Arbeiten, welche die Beschwerdeführerin gestützt auf (vermeintliche) Bestellungenänderungen ausgeführt haben will.

5.2. Das Handelsgericht hielt fest, dass die Parteien in Art. 16.1 des Werkvertrags für jedwede Vertragsänderung eine besondere Form vorbehalten hätten, nämlich die Schriftform samt der "beidseitigen rechtsgültigen Unterzeichnung". Dieser Formvorbehalt sei umfassend und gelte auch für sämtliche Bestellungenänderungen, ungeachtet unter welchem Titel diese erfolgten (etwa "Mehrleistungen", "Zusatzleistungen", "Zusatzwünsche" oder "Mehrbestellungen"). **Nach Massgabe des Art. 16 Abs. 1 OR werde (widerlegbar) vermutet, dass die Parteien bei Nichteinhaltung dieser Form keine Bestellungenänderung vereinbaren wollten. Diese Vermutung könne widerlegt werden, so durch den Nachweis, dass eine Einigung über die Bestellungenänderung zustande gekommen sei, indem die Parteien den übereinstimmenden Abschlusswillen zwar nicht in der verabredeten Form, in Wirklichkeit aber doch erklärt hätten oder gar die Formabrede durch nachträgliche Vereinbarung aufgehoben worden sei.**

Vorliegend habe die Beschwerdeführerin nicht hinreichend behauptet, dass die Parteien vom anfänglich vereinbarten Formvorbehalt abweichen wollten. Folglich hätten die Parteien - so schloss das Handelsgericht - für die gültige Vereinbarung der Bestellungenänderungen die Formvorschriften des Art. 16.1 des Werkvertrags (Schriftlichkeit und beidseitige rechtsgültige Unterzeichnung) einhalten müssen. Dies sei nicht passiert, weshalb die auf diese (vermeintlichen) Bestellungenänderungen gestützten Arbeiten der Beschwerdeführerin nicht entschädigungspflichtig seien.

5.3. Die in der Beschwerde vorgetragene Kritik erheischt keine andere Beurteilung:

5.3.1. Die Vorinstanz hat richtig ausgeführt, dass die Parteien eines Werkvertrags für Bestellungenänderungen vertragliche Formvorbehalte vorsehen können und alsdann vermutet wird, dass die Parteien Bestellungenänderungen nur bei Beachtung der vorbehaltenen Form verabreden wollen (Urteile 4D_75/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 3.2.2 und 3.4; 4C.385/2005 vom 31. Januar 2006 E. 9; PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, S. 356 f. Rz. 770 f.).

5.3.2. Das Handelsgericht hat ferner nicht verkannt, dass Bestellungenänderungen trotz Formvorbehalts stillschweigend vereinbart werden können, indem namentlich der Besteller in Kenntnis der Situation eine zusätzliche Leistung anstandslos geschehen lässt respektive diese vorbehaltlos entgegennimmt (Urteil 4A_87/2021 vom 31. August 2021 E. 6.2; ferner Urteil 4A_465/2017 vom 2. Mai 2018 E. 2). Es hat aber mit Recht berücksichtigt, dass es mit der Annahme einer solchen stillschweigend vereinbarten Änderung nicht leicht zu nehmen ist und Zusatzleistungen nicht schon deshalb als stillschweigend festgesetzt gelten können, weil sie für die Ausführung des Werks erforderlich waren (Urteile 4D_75/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 3.4 f.; 4C.385/2005 vom 31. Januar 2006 E. 9). Die Vorinstanz hat festgestellt, dass die Beschwerdeführerin nicht dargelegt habe, inwiefern die strittigen Bestellungenänderungen trotz Formvorbehalts gültig stillschweigend verabredet worden wären; es mangle hierzu an Behauptungen. Darauf ist abzustellen, zumal im Allgemeinen - bezüglich anderer Bestellungenänderungen - "die Einhaltung der vereinbarten Form durchaus der gelebten Vertragspraxis zwischen den Parteien" entsprochen hat. In welcher Hinsicht es sich mit Bezug auf die streitgegenständlichen, angeblich stillschweigend vereinbarten Bestellungenänderungen anders verhalten soll, zeigt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend auf.

5.3.3. Die Beschwerdeführerin beruft sich wie vor Handelsgericht auf Art. 14 der einschlägigen "Allgemeinen Vertragsbedingungen" (AVB), wo "Vertragsänderungen" und "Mengenerhöhungen" geregelt seien. Art. 14 AVB sehe "explizit kein Schriftformerfordernis vor", woraus sie folgert, dass für Beststellungsänderungen kein Formvorbehalt gelte.

Die Vorinstanz widerlegte dieses Argument mit der Begründung, der in Art. 16.1 des Werkvertrags statuierte Formvorbehalt gehe als Individualabrede den AVB vor. Daran ist nichts auszusetzen (**BGE 148 III 57 E. 2.1.1**).

5.4. Soweit somit die Vorinstanz die Klageabweisung damit begründete, dass für die behaupteten Beststellungsänderungen und die darauf gestützten Verputz- und Gipserarbeiten keine formgültige vertragliche Grundlage bestehe, ist das angefochtene Urteil nicht zu beanstanden. Das Handelsgericht hat einen diesbezüglichen Vergütungsanspruch der Beschwerdeführerin zu Recht verneint, was insbesondere die Positionen "Stucco Treppenhaus Ost", "Quarzhaftbrücke", "nachträgliches Anarbeiten / Anputzen an Treppenmarmor / Spachtelung", "Weissputz und Vor- und Nebenarbeiten an Treppenuntersichten in den Treppenhäusern West und Süd", "Weissputz, Grundputz an Fensterleibungen für die Dampfsperre", "Erstellen von Leibungen für bauseitige Brandabschottungen", "zusätzliche Doppelständerwände in Büros", "Vorsatzschale im Raum 70.1 EG", "Vorsatzschalen und Verkleidungen an den Fensterstützen inkl. Vor- und Nebenarbeiten an den Fenstern der Lichthöfe 1 und 2", "Albaplaten-Verkleidungen an den Lifttüren von 3. UG bis 4. OG an sämtlichen Lifttüren des Warenlifts Wstrasse", "Fensterverkleidungen für Stoffwand" in verschiedenen Räumen, "Multipordämmung an Decken" und "Wandaufdoppelung mit Gipskarton" betrifft.

6.

6.1. Im Zusammenhang mit behaupteten Mehrleistungen der Beschwerdeführerin im Bereich "Ausholung" war vor Vorinstanz umstritten, ob die Beschwerdegegnerin 1 die Ausmassüberschreitung durch Akonto- respektive Abschlagszahlungen akzeptierte.

6.2. Das Handelsgericht hielt fest, die Parteien hätten in Art. 7.1.1 des Werkvertrags und in Art. 32 AVB vereinbart, dass die Beschwerdegegnerin 1 Akonto-/Abschlagszahlungen leiste, was diese denn auch getan habe. Diese vertraglichen Bestimmungen böten indes keine Grundlage für die Annahme, die Parteien hätten in irgendeiner Form eine Anerkennung durch Bezahlung solcher Rechnungen vereinbaren wollen. Akonto-/Abschlagszahlungen hätten nur vorläufigen Charakter, da sie unter Vorbehalt einer definitiven Abrechnung erfolgten. Die Beschwerdeführerin begründe nicht und es sei auch nicht ersichtlich, weshalb aus den von der Beschwerdegegnerin 1 ausgeführten Akonto-/Abschlagszahlungen eine klare Anerkennung zum Ausmass der Forderung gesehen werden könne.

6.3. Die Beschwerdeführerin legt nicht gestützt auf die massgebenden Vertragsauslegungsregeln (siehe **BGE 148 III 57 E. 2.2.1 f.**) dar, inwiefern das vorinstanzliche Verständnis von Art. 7.1.1 des Werkvertrags und von Art. 32 AVB nicht mit Bundesrecht in Einklang zu bringen wäre. Zutreffend ist jedenfalls, dass unter Akontozahlungen - wozu auch Abschlagszahlungen gehören - gemeinhin vorläufige Zahlungen verstanden werden, welche einzig unter Vorbehalt einer definitiven Abrechnung zu leisten sind. Entsprechend ist die Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem durch die Abrechnung festgestellten, effektiven vertraglichen Anspruch von der einen oder anderen Partei auszugleichen und stellt eine Akontozahlung im Regelfall keine Anerkennung einer bestimmten Forderungshöhe dar (**BGE 134 III 591 E. 5.2.3**; Urteil 4A_307/2020 vom 13. Januar 2021 E. 7.4.1 und 7.5.1). Vor diesem Hintergrund sind die Ausführungen des Handelsgerichts, soweit der bundesgerichtlichen Überprüfung zugänglich, nicht zu beanstanden.

7.

Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass das Kostendach Fr. 3'171'578.75 betrage und die Beschwerdegegnerin 1 bisher Fr. 3'000'809.81 bezahlt habe (siehe Sachverhalt Bst. A). Weshalb die

Vorinstanz die Klage nicht "zumindest" im Umfang dieser Differenz (Fr. 170'768.94) gutgeheissen habe, bleibe "ihr Geheimnis". Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) sei verletzt, weil das Handelsgericht zu dieser Frage keine Begründung gebe.

Dies stimmt nicht. Das Handelsgericht hat erläutert, aus welchen Gründen der Beschwerdeführerin die Differenz zum Kostendach nicht zuzusprechen ist. Es erwog, dass sich der Werklohn auch innerhalb des Kostendachs auf der Grundlage der von der Beschwerdeführerin tatsächlich geleisteten Menge an Leistungseinheiten bemesse. Indes habe die Beschwerdeführerin nicht behauptet, dass sie "die Leistungen im Umfang des verlangten Werklohns in quantitativer Hinsicht tatsächlich erbracht" habe. Mit diesen Ausführungen adressierte die Vorinstanz die Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die Differenz zum Kostendach. Die Gehörsrüge geht fehl.

8.

Die Beschwerdeführerin wirft der Beschwerdegegnerin 1 absichtliche Täuschung (Art. 28 Abs. 1 OR) vor und will daraus eine Schadenersatzpflicht ableiten.

8.1. Konkret stört sie sich am vereinbarten Kostendach. Die Beschwerdegegnerin 1 habe schon zu Beginn gewusst, dass dieses Kostendach überschritten werde, und von vornherein vorgehabt, die Mehrleistungen mit Verweis auf das Kostendach nicht zu vergüten. Die Beschwerdegegnerin 1 habe deshalb "immer wieder die Anweisung gegeben, Mehr- und Zusatzleistungen ins Ausmass fliessen zu lassen". Die Beschwerdegegnerin 1 sei mit System vorgegangen, um von ihr (der Beschwerdeführerin) zu profitieren und sie entschädigungslos arbeiten zu lassen; dies sei "von allem Anfang an der perfide Plan" der Beschwerdegegnerin 1 gewesen.

8.2. Der Tatbestand der absichtlichen Täuschung setzt einerseits voraus, dass der Vertragspartner - durch positives Verhalten oder durch Schweigen - absichtlich getäuscht wurde, wobei für die Täuschungsabsicht Eventualvorsatz genügt. Andererseits ist erforderlich, dass der Vertragspartner durch die Täuschung zum Vertragsabschluss verleitet wurde. Der durch die Täuschung hervorgerufene Irrtum muss kausal für den Abschluss des Vertrags gewesen sein (BGE 136 III 528 E. 3.4.2 mit Hinweisen).

8.3. Von dieser Rechtslage ist die Vorinstanz ausgegangen, und sie hat gestützt auf die von ihr festgestellten Tatsachen geschlossen, dass weder ein Irrtum vorliege - die Beschwerdeführerin habe den Werkvertrag in Kenntnis der Bedingungen samt Kostendach und mit Wissen über die Sachlage freiwillig geschlossen - noch ein täuschendes Verhalten der Beschwerdegegnerinnen erkennbar sei. Entsprechend falle ein Anspruch der Beschwerdeführerin auch unter diesem Titel ausser Betracht. Die Beschwerdeführerin wiederholt ihre bereits im vorinstanzlichen Verfahren formulierte Kritik, ohne eine unrichtige Anwendung von Art. 28 OR auszuweisen. Damit hat es sein Bewenden. Der in diesem Zusammenhang unter Hinweis auf Art. 2 ZGB erhobene Vorwurf, die Beschwerdegegnerinnen verhielten sich rechtsmissbräuchlich, ändert daran nichts.

9.

Zusammenfassend ist mit Blick auf die in der Beschwerde vorgetragene Rügen nicht zu beanstanden, dass das Handelsgericht den eingeklagten Werklohn (im Fr. 8'100.-- übersteigenden Umfang) nicht zugesprochen und die Klage folglich insoweit abgewiesen hat.

Dass bei diesem Verfahrensausgang der Antrag auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts abzuweisen war und die vorläufige Eintragung zu löschen ist (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB), stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede, zumal die von der Vorinstanz zugesprochene Vergütung von Fr. 8'100.-- nicht vom Bauhandwerkerpfandrecht umfasst ist.

10.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (siehe Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 17'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Handelsgericht des Kantons Zürich und dem Notariat, Grundbuchamt und Konkursamt Zürich (Altstadt) schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. Mai 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Stähle