

Beschluss vom 24. Juli 2026

BEK 2026 5

Mitwirkend

Kantonsgerichtsvizepräsident Stefan Weber,
Kantonsrichterinnen Annelies Inglin und Viviane Liebherr,
Gerichtsschreiber Noah Thurnherr.

In Sachen

A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Betreibungsamt Höfe**, Rebhaldenstrasse 15, 8807 Freienbach,
Beschwerdegegner,
2. **Steueramt der Stadt Zürich**, Werdstrasse 75, 8010 Zürich,
Beschwerdegegner,

betreffend

SchKG-Beschwerde
(Beschwerde gegen die Verfügung des Vizepräsidenten am Bezirksgericht
Höfe vom 7. Januar 2026, APD 2025 43);-

hat die Beschwerdekammer
als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibung und Konkurs,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. Mit Steigerungsanzeige vom 21. Mai 2025 teilte das Betreibungsamt Höfe dem Beschwerdeführer mit, dass das Verwertungsbegehren in der genannten Betreibung am 5. Februar 2024 eingegangen und die Wegnahme der Gegenstände bereits erfolgt sei (Vi-act. KB 1). Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 29. Mai 2025 Beschwerde beim Bezirksgericht Höfe als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen mit folgenden Rechtsbegehren (Vi-act. A/I):

HAUPTANTRÄGE

1. Aussetzung des Verwertungsverfahrens

Hauptsächlich: Anzuordnen, dass das Verwertungsverfahren der gepfändeten Vermögenswerte ausgesetzt wird bis:

- Die endgültige Entscheidung des französischen Kassationsgerichts bezüglich des letzten Wohnsitzes des Verstorbenen
- Die Vollendung der Expertise von Herrn B._____, die vom französischen mit der Teilung beauftragten Richter angeordnet wurde
- Die Finalisierung des Rückkaufverfahrens der Minderheitsaktionäre von C._____
- Der Tausch der Aktien D._____ gegen E._____-Aktien oder der Rückkauf der 70'187 Aktien von A._____, siehe Beilage 6
- Die Regelung an A._____ durch die Erbschaft der Forderung wegen unrechtmässiger Bereicherung, 8'129'309 € (siehe Beilage 7)
- Die Zahlung an A._____ des Erlöses aus dem Verkauf der Parzelle xx, 3'079'694 € (siehe Beilage 8)

2. Einstellung der gesetzlichen Zinsen

Festzustellen, dass die gesetzlichen Schuldnerzinsen seit dem 7. Juni 2023, dem Datum des Urteils des Berufungsgerichts Paris, nicht mehr laufen.

3. Anträge bezüglich der Expertise

- Herrn Anwalt F._____ anzuweisen, Herrn B._____ das Memorandum des Beschwerdeführers über die Schenkungen vom 15. Januar 2025 zu übermitteln
- Herrn Anwalt F._____ anzuweisen, beim Experten die Forderungen des Beschwerdeführers gegen die Erbschaft geltend zu machen

EVENTUALANTRÄGE

1. Bei teilweiser Aufrechterhaltung der Verwertung

1.1 Betreffend den Erbteil:

- Festzustellen, dass die Verwertung des Erbteils bis zur endgültigen Bestimmung des letzten Wohnsitzes des Verstorbenen und der Erstellung der Erbschaftsberichte ausgesetzt wird

1.2 Betreffend die Beteiligungen G._____ und H._____:

- Jede Verwertung von der Erlangung einer gerichtlichen Entscheidung in Curaçao abhängig zu machen, die die Gültigkeit des schweizerischen Verfahrens anerkennt
- Die vorherige Bewertung durch einen Experten der tatsächlichen Beteiligungen (25% G._____, 19% H._____) anzuordnen

1.3 Betreffend die Aktien C._____:

- Die Verwertung der 2'813 Aktien bis zum Abschluss des laufenden Rückkaufverfahrens aufzuschieben
- Jede Verwertung von der Erlangung einer gerichtlichen Entscheidung in den Niederlanden abhängig zu machen, die die Gültigkeit des schweizerischen Verfahrens anerkennt
- Die Verpflichtung des Beschwerdeführers anzunehmen, den Erlös aus dem Rückkauf beim Betreibungsamt zu hinterlegen

1.4 Betreffend I._____ AG:

- Eine kontradiktorische Expertise des Werts der 55 Namensaktien anzuordnen
- Die Bewertung der 5'300 von dieser Gesellschaft gehaltenen Aktien C._____ zu berücksichtigen

1.5 Betreffend D._____:

- Die Verwertung bis zur Expertise von Herrn B._____ aufzuschieben
- Herrn Anwalt F._____ anzuweisen, die Rückkaufverpflichtung durch die Erbschaft geltend zu machen
- Jede Verwertung von der Erlangung einer gerichtlichen Entscheidung in Frankreich abhängig zu machen, die die Gültigkeit des schweizerischen Verfahrens anerkennt

2. Schutz der Rechte meiner Kinder Schutz der Rechte meiner Kinder

- Anzuerkennen, dass 50% des Erlöses aus jedem Verkauf den Kindern des Beschwerdeführers gemäss der Vereinbarung vom 22. Mai 2013 zusteht
- Anzuordnen, dass diese Rechte bei jedem Verwertungsverfahren gewahrt werden

3. Verfahrensanhträge

- Das Betreibungsamt Risch anzuweisen, seinen Widerspruch gegen die Kassationsbeschwerde des Beschwerdeführers zurückzuziehen
- Festzustellen, dass das Eingreifen von Herrn Anwalt F._____ in Frankreich dem Beschwerdeführer schweren Schaden zufügt
- Eine angemessene Frist anzuordnen, um die Koordination mit den laufenden französischen Verfahren zu ermöglichen

SEHR EVENTUELLE ANTRÄGE**4. Bei Ablehnung der Hauptanträge**

- Anzuordnen, dass jeder Verkauf zu einem Mindestpreis entsprechend den Expertenbewertungen erfolgt
- Den Bruder des Beschwerdeführers (J._____) als potentiellen Käufer wegen Interessenkonflikt auszuschliessen
- Eine öffentliche Versteigerung mit internationaler Werbung anzuordnen
- Die Rechte des Beschwerdeführers auf die Verkaufserlöse vorzubehalten

5. Vorsorgliche Massnahmen

- Die Sequestration der Gelder aus jeder teilweisen Verwertung anzuordnen
- Jeden Verfügungsakt über die Beteiligungen während des Verfahrens zu verbieten
- Die Bestellung von Garantien zum Schutz der Rechte des Beschwerdeführers anzuordnen

Sowohl das Betreibungsamt Höfe (Beschwerdegegnerin 1, Vernehmlassung vom 10. Juli 2025, Vi-act. A/II) als auch das Steueramt der Stadt Zürich (Beschwerdegegnerin 2, Vernehmlassung vom 15. Juli 2025, Vi-act. A/III) beantragten die Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdeführer nahm am 15. August 2025 Stellung zur Eingabe der Beschwerdegegnerin 2 (Vi-act. A/IV). Die Beschwerdegegnerin 2 reichte am 1. September 2025 eine weitere Stellungnahme ein (Vi-act. A/V), woraufhin der Beschwerdeführer am 18. September 2025 eine Kurzeingabe ins Recht legte (Vi-act. A/VI).

Mit Verfügung vom 7. Januar 2026 wies der Vizegerichtspräsident am Bezirksgericht Höfe als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten sei (Vi-act. A, Dispositivziffer 1).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 13. Januar 2026 Beschwerde an das Kantonsgericht als obere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen mit folgenden Rechtsbegehren (KG-act. 1, 2):

1. Der Entscheid des Bezirksgerichts Höfe vom 7. Januar 2026 sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass die Steigerungsanzeige vom 21. Mai 2025 eine mit Beschwerde anfechtbare Verfügung im Sinne von Art. 17 SchKG darstellt, in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 142 III 643).

3. Das Verwertungsverfahren betreffend die gepfändeten Vermögenswerte (Positionen 2 bis 6) sei bis zum Eintritt folgender Ereignisse zu sistieren:
 - a) rechtskräftiger Entscheid des französischen Kassationsgerichts betreffend den letzten Wohnsitz des Erblassers K._____;
 - b) Einreichung des Schlussberichts des gerichtlichen Gutachters B._____;
 - c) Abschluss des Minderheitsaktionär-Rückkaufverfahrens bei C._____.
4. Eventualiter sei die Sache zur materiellen Prüfung der erhobenen und unbeantworteten Rügen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Es seien keine Gerichtskosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG).

Am 5. März 2026 teilte der Beschwerdeführer seinen Wohnsitzwechsel mit (KG-act 7) und stellte mit Noveneingabe vom 10. April 2026 neue Anträge (KG-act. 9).

2. Nach Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Untere Aufsichtsbehörde sind die Präsidentinnen resp. die Präsidenten der Bezirksgerichte (§ 33 Abs. 3 JG [SRSZ 231.110]; § 10 Abs. 1 EGzSchKG [SRSZ 270.110]). Gemäss Art. 18 Abs. 1 SchKG kann der Entscheid einer unteren Aufsichtsbehörde innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde weitergezogen werden. Obere Aufsichtsbehörde ist das Kantonsgericht (§ 10 Abs. 2 EGzSchKG). Die Kantone erlassen die Verfahrensbestimmungen für die betreibungsrechtliche Beschwerde, unter Vorbehalt der bundesrechtlichen Minimalvorschriften (vgl. Art. 20a SchKG; Cometta/Möckli,

in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. A. 2021, Art. 20a SchKG N 1,39). Im Kanton Schwyz kommt für das kantonale Beschwerdeverfahren die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) zur Anwendung und es ist ebenso das Justizgesetz (JG) zu beachten (§ 18 EGzSchKG; vgl. auch Beschluss BEK 2017 164 vom 19. Februar 2018 E. 2).

3. Mit der Beschwerde kann nur die unrichtige Rechtsanwendung und/oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Im Beschwerdeverfahren ist das Vorbringen neuer Anträge, neuer Tatsachenbehauptungen und neuer Beweismittel gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen. Das Verfahren vor der Beschwerdeinstanz dient ausschliesslich der Rechtskontrolle des angefochtenen Entscheids und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven und auch in den der Untersuchungsmaxime unterstehenden Verfahren (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band II, 4. A. 2025, Art. 326 ZPO N 3 f.; Steininger, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A. 2025, Art. 326 ZPO N 1-3). Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 10. April 2026 (KG-act. 9) enthält ausschliesslich neue Tatsachenbehauptungen, die sich vorwiegend auf neue Beilagen (KG-act. 9/1-9/4) beziehen. Auch die Ausführungen unter den Titeln „Verletzung grundlegender Prinzipien des SchKG“ und „Ergänzende Untersuchungsmassnahme: Nachbarschaftsbefragung in Risch“ werden in dieser Eingabe erstmals vorgebracht. Nach dem vorstehend Erwähnten ist die gesamte Noveneingabe unzulässig, weshalb sie nicht berücksichtigt werden kann.

4. Das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO dient der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (Urteil BGer 5A_60/2024 vom 26. August 2024, E. 3.1). Die Beanstandungen müssen in der Beschwerde vorgebracht werden, die gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO bei der Rechtsmittelinstanz begründet einzureichen ist. Begründen bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird bzw. inwiefern sich die vorinstanzlichen Erwägungen respektive Überlegungen nicht aufrechterhalten lassen (BGE 147 III 176 E. 4.2.1). Nicht genügend ist, wenn die beschwerdeführende Partei lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Rechtsmittelinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass die beschwerdeführende Partei im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht. Kommt die beschwerdeführende Partei diesen Anforderungen nicht nach, kann auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werden (Urteil BGer 5A_60/2024 vom 26. August 2024, E. 3.1 m.H.).

a) Die Vorinstanz erwog zunächst, die angefochtene Steigerungsanzeige vom 21. Mai 2025 komme inhaltlich einer Mitteilung des Verwertungsbegehrens gleich. Weil sie weder Ort, Zeit und Datum der Steigerung noch deren Publikation beinhalte, handle es sich um eine einfache, nicht anfechtbare Mitteilung über den Stand des Verfahrens. Demnach fehle es an einem zulässigen Anfechtungsobjekt, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei (Viact. A, E. 2.2). Der Beschwerdeführer verweist auf BGE 142 III 642 E. 3.1 und hält fest, die Steigerungsanzeige stelle eine Verfügung dar, sofern sie Verwertungsmodalitäten festlege, welche die Interessen der Parteien berührten, die Absicht bekunde, zur Verwertung zu schreiten sowie rechtliche Hinweise und

Angaben zu Ratenzahlungen enthalte. Die Steigerungsanzeige vom 21. Mai 2025 erfülle diese Kriterien (KG-act. 2, S. 2). Der Beschwerde ist jedoch keine Begründung zu entnehmen, weshalb das Schreiben vom 21. Mai 2025 mehr als eine blosser Mitteilung des Verfahrensstands sein soll bzw. inwiefern die Voraussetzungen einer anfechtbaren Verfügung gegeben sein sollen. Er geht auch nicht auf die vorinstanzlichen Erwägungen ein, wonach das Schreiben vom 21. Mai 2025 keine Angaben enthalte (insbesondere Ort, Zeit und Datum der Steigerung), welche dieses als Verfügung zu qualifizieren vermöchten. Mit den vorinstanzlichen Erwägungen setzt er sich nicht auseinander. Die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht hinreichend begründet, weshalb auf diese nicht einzutreten ist.

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Betreibungsamt habe am Ende der Steigerungsanzeige auf die Beschwerde nach Art. 17 SchKG hingewiesen. Es sei widersprüchlich, wenn das Amt den Beschwerdeweg eröffne, das Gericht diesen aber verneine (KG-act. 2, S. 2). Alle am Verfahren beteiligten Personen, auch das Gericht, haben nach Treu und Glauben zu handeln (Art. 52 Abs. 1 ZPO). Unrichtige Rechtsmittelbelehrungen sind gegenüber allen Gerichten insoweit wirksam, als sie zum Vorteil der Partei lauten, die sich darauf beruft. Einer Partei darf demnach aus einer falschen Rechtsmittelbelehrung kein Nachteil erwachsen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Rechtsmittelbelehrung eine unzuständige Behörde als Rechtsmittelinstanz bezeichnet (Chevalier/Boog, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band I, 4. A. 2025, Art. 52 ZPO N 38). Eine unrichtige Rechtsmittelbelehrung führt indessen nicht dazu, dass ein gesetzlich nicht vorgesehenes Rechtsmittel geschaffen wird (Schmid/Brunner, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 238 ZPO N 34 f.; Sogo/Naegeli, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A. 2021, Art. 238 ZPO N 18 f.;

vgl. BGE 135 III 470 E. 1.2; statt vieler: BGer 5A_235/2017 vom 14. August 2017, E. 1.2). Wird trotzdem ein Rechtsmittel erhoben, so ist auf dieses nicht einzutreten. Es dürfen der anfechtenden Partei allerdings keine Prozesskosten auferlegt werden (BGer 5A_139/2008 E. 4.1; Chevalier/Boog, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band I, 4. A. 2025, Art. 52 ZPO N 39). Das Schreiben des Betreibungsamts Höfe vom 21. Mai 2025 ist offensichtlich ein Standard-schreiben betreffend Steigerungsanzeige, wobei im vorliegenden Fall die Bekanntgabe wesentlicher Angaben (Datum, Zeit und Ort der Steigerung, Datum der Publikation der Steigerung) in einem späteren Zeitpunkt angekündigt wurden. Ebenso standardmässig wurde dem Schreiben die Rechtsmittelbelehrung der Beschwerde nach Art. 17 SchKG angehängt (KG-act. 2/2, S. 2). Weil das Schreiben vom 21. Mai 2025 inhaltlich – wie bereits die Vorinstanz zutreffend feststellte – keine anfechtbare Verfügung ist (vgl. zur kantonalen Praxis: Beschluss BEK 2018 190 vom 9. Januar 2019, E. 3; Verfügung BEK 2017 61 vom 16. Mai 2017, E. 2), vermag die im vorliegenden Fall unrichtige Rechtsmittelbelehrung keine Beschwerdemöglichkeit zu begründen. So ist weder der Wortlaut noch das Erscheinungsbild eines Dokuments entscheidend für die Frage, ob eine anfechtbare Verfügung vorliegt, sondern einzig dessen tatsächlicher und rechtlicher Inhalt (Cometta/Möckli, in: Staehelein/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. A. 2021, Art. 17 SchKG N 19). Gemäss der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt in diesem Ergebnis kein Verstoss der Gerichte gegen den Grundsatz des Verhaltens nach Treu und Glauben. Ebenso wenig ist die fehlende Anfechtungsmöglichkeit als formelle Rechtsverweigerung anzusehen (vgl. KG-act. 2, S. 2), weil der Beschwerdeführer seine Rügen – falls Anfechtungsgründe gegeben sind – mit einer Beschwerde gegen die angekündigte Bekanntgabe von Datum, Zeit und Ort der Steigerung wird anfechten können.

c) Die Vorinstanz trat folgerichtig auf die Beschwerde mangels Anfechtungsobjekts im Sinne von Art. 17 Abs. 1 SchKG nicht ein (angef. Verfügung, E. 2.2 in fine). Wird auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten, kann dieses konsequenterweise auch nicht materiell beurteilt werden. Wenn das Gericht in einem Nichteintretensentscheid inhaltlich nicht auf die materielle Beschwerdebegründung eingeht, liegt darin – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers (KG-act. 2, S. 3) – keine Verletzung der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) abgeleiteten Begründungspflicht der Gerichte. Vielmehr ist dies die korrekte Folge aus dem Nichteintreten (Urteil BGer 4A_632/2023 vom 30. Januar 2024, E. 4). Insofern erübrigt es sich auch, vorliegend auf die materiellen Ausführungen in der Beschwerde einzugehen.

5. Gleichwohl befasste sich die Vorinstanz in einer Alternativbegründung mit den zahlreichen Rügen der Beschwerde (angef. Verfügung, E. 3). Vorab bejahte der Vorderrichter die territoriale Zuständigkeit des Betreibungsamts für die Verwertung der gepfändeten Vermögenswerte (angef. Verfügung, E. 3.2), was der Beschwerdeführer nicht anfocht.

a) Die Vorinstanz trat mangels sachlicher Zuständigkeit auf die folgenden Rechtsbegehren nicht ein (angef. Verfügung, E. 3.3-3.8 und 3.9.e/g): Verwertungsaufschub (Rechtsbegehren Ziffer 1 lit. a-f), Überprüfung der gesetzlichen Schuldzinsen und Anweisungen an Herrn F._____ (Ziffern 2-4), Aussetzung der Verwertung des Erbteils (Ziffer 5), Höhe, Verweigerung oder Unterlassung der Schätzung und Zuziehung oder unterlassene Zuziehung eines Sachverständigen (Ziffern 6-9), Überprüfung der Drittansprachen (Ziffer 10), Verfahrenshandlungen des Betreibungsamts in Frankreich (Ziffern 11-13), Sequestration (Ziffer 14 lit. e), Garantien zum Schutz seiner Rechte (Ziffer 14 lit. g). Der Beschwerde vom 13. Januar 2026 (KG-act. 2) sind keinerlei Ausführungen zu entnehmen, weshalb die Vorinstanz zur Behandlung dieser

Rechtsbegehren zuständig sein und darauf hätte eintreten sollen. Der Beschwerdeführer setzt sich nicht mit den genannten Erwägungen der Vorinstanz auseinander, sodass die Beschwerde den Begründungsanforderungen gemäss Art. 321 ZPO nicht genügt (BGE 147 III 176 E. 4.2.1). Wie bereits erwähnt, liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV vor, wenn die Vorinstanz zufolge Nichteintretens auf die Rechtsbegehren diese nicht materiell beurteilte (vgl. Urteil BGer 4A_632/2023 vom 30. Januar 2024, E. 4). Insoweit erübrigt es sich, auf die materiellen Ausführungen in der Beschwerde vom 13. Januar 2026 (KG-act. 2) einzugehen. Weil der Beschwerdeführer nicht begründet, weshalb auf die Anträge betreffend Verwertungsaufschub einzutreten sei, ist insbesondere nicht näher auf die Umstände einzugehen, zu deren Gunsten das Verwertungsverfahren seiner Ansicht nach aufzuschieben sei (z.B. letzter Wohnsitz des Erblassers, laufendes Gutachterverfahren, Wert von Nachlassaktiven, vertragliche Rechte seiner Kinder).

Zudem trat die Vorinstanz auf den Antrag, die Verkaufserlöse seien vorzubehalten (Ziffer 14 lit. d), nicht ein (angef. Verfügung, E. 3.9.d). Hierzu äusserte sich der Beschwerdeführer ebenso wenig.

b) Betreffend die Anträge um Verwertungsaufschub (Ziffer 1 lit. a-f) erwog die Vorinstanz zusätzlich, der Beschwerdeführer habe die Tilgung der in Betreuung gesetzten Forderungen, die eine Voraussetzung des Verwertungsaufschubs sei, nicht vorgebracht (angef. Verfügung, E. 3.3). Hierzu äussert sich der Beschwerdeführer nicht.

c) Die Vorinstanz wies den Antrag des Beschwerdeführers, jeder Verkauf solle zu einem Mindestpreis entsprechend den Expertenbewertungen erfolgen (Ziffer 14 lit. a), ab. Sie erwog, die Festlegung eines Mindestpreises stelle eine Steigerungsbedingung dar. Diese seien weder in der Steigerungsanzeige vom

21. Mai 2025 definiert noch öffentlich aufgelegt worden, weshalb es an einer Anfechtungsgrundlage fehle. Zudem stehe die Festlegung eines Mindestpreises vorderhand im Ermessen des Betreibungsbeamten (angef. Verfügung, E. 3.9.a). Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass und weshalb die Steigerungsanzeige vom 21. Mai 2025 ein taugliches Anfechtungsobjekt betreffend die Steigerungsbedingungen sein soll. Er bringt lediglich vor, weshalb seines Erachtens das Risiko einer Schleuderung bestehe (KG-act. 2, S. 5). Diese Rüge wäre jedoch mittels Beschwerde gegen die Bekanntmachung der Steigerungsbedingungen nach Art. 125 Abs. 1 SchKG zu erheben (Roth, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. A. 2021, Art. 125 SchKG N 95). Die Publikation der Steigerung wurde in der Anzeige vom 21. Mai 2025 erst angekündigt (KG-act. 2/2), weshalb es sich vorliegend nicht um zulässige Rügen handelt.

Des Weiteren wies die Vorinstanz die Anträge betreffend Ausschluss des Bruders des Beschwerdeführers von der Versteigerung (Ziffer 14 lit. b) und betreffend die internationale Bewerbung der öffentlichen Versteigerung (Ziffer 14 lit. c) ab (angef. Verfügung, E. 3.9.b-c). Der Beschwerde vom 13. Januar 2026 (KG-act. 2) sind hierzu keinerlei Ausführungen zu entnehmen.

6. Zusammengefasst ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Das betreibungsrechtliche Beschwerdeverfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden ist kosten- und entschädigungsfrei (Art. 61 und 62 GebVSchKG);-

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.
2. Das Beschwerdeverfahren ist kosten- und entschädigungsfrei.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Zustellung nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.
4. Zufertigung an den Beschwerdeführer (1/R), das Betreibungsamt Höfe (1/R), das Steueramt der Stadt Zürich (1/R) und die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, unter Rückgabe der Akten).

Namens der Beschwerdekammer
Der Kantonsgerichtsvizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Versand

28. Juli 2026 amu